

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับ  
รายการที่เกี่ยวข้องกัน

ของ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

**IMPACT Growth Real Estate Investment Trust**

โดย



**บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด**

**6 มิถุนายน 2566**

วันที่ 6 มิถุนายน 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วย ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์ฯ” หรือ “IMPACT”) ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BLAND”)

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร.26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศข้อกำหนดรายการ”) เนื่องจาก BLAND เป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทอิมแพ็ค”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯและผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.99 ของทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ทำให้รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จึงเห็นว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯควรเป็นผู้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย จัดทำรายการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวและแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยกองทรัสต์ฯ จะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ เพื่อพิจารณาลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นฯ ซึ่งกำหนดให้จัดขึ้นในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566

จากหลักเกณฑ์ข้างต้น กองทรัสต์ฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สีมม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษาฯ”) เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ฯ ในครั้งนี้ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

ทั้งนี้ การคำนวณตัวเลขต่าง ๆ ในรายงานฉบับนี้ ตัวเลขทศนิยมที่แสดงนั้น อาจเกิดจากการปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 หรือตำแหน่งที่ 3 (แล้วแต่กรณี) ทำให้ผลลัพธ์ที่คำนวณได้จริงนั้น อาจไม่ตรงกับตัวเลขที่แสดงในรายงานฉบับนี้

สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1</b> บทสรุปของผู้บริหาร	<b>ส่วนที่ 1 หน้า 1</b>
<b>ส่วนที่ 2</b> แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน	<b>ส่วนที่ 2 หน้า 1</b>
<b>ส่วนที่ 3</b> ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	<b>ส่วนที่ 3 หน้า 1</b>
3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 1
3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 2
3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัท	ส่วนที่ 3 หน้า 2
3.4 ประเภทและขนาดของรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.5 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 3
3.6 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 4
3.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
3.8 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 3 หน้า 5
<b>ส่วนที่ 4</b> ความสมเหตุสมผลของรายการ	<b>ส่วนที่ 4 หน้า 1</b>
4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.2 ผลกระทบของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 1
4.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
4.5 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 2
4.6 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.7 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 3
4.8 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.9 ข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ส่วนที่ 4 หน้า 4
4.9 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ	ส่วนที่ 4 หน้า 4
<b>ส่วนที่ 5</b> ความเหมาะสมทางด้านราคา	<b>ส่วนที่ 5 หน้า 1</b>
5.1 สมมติฐานหลักของการประเมิน	ส่วนที่ 5 หน้า 2
5.2 ผลการประมาณการ (Projection)	ส่วนที่ 5 หน้า 11
5.3 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)	ส่วนที่ 5 หน้า 47
5.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทางด้านราคา	ส่วนที่ 5 หน้า 48
<b>ส่วนที่ 6</b> สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	<b>ส่วนที่ 6 หน้า 1</b>
เอกสารแนบ 1      สรุปข้อมูลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท	
เอกสารแนบ 2      สรุปข้อมูลของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	

คำนิยาม

คำย่อ	หมายถึง
กองทรัสต์ฯ หรือ IMPACT	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
บริษัท อิมแพ็คฯ	: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
บันทึกข้อตกลง	: บันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้ามหานครสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี
BLAND	: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)
IFA หรือ ที่ปรึกษา	: บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	: สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รายงานความเห็นของที่ปรึกษา	: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ประกาศข้อกำหนดรายการ	: ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศการก่อตั้งทรัสต์	: ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด	: พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

## ส่วนที่ 1 : บทสรุปผู้บริหาร

### 1.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์ฯ” หรือ “IMPACT”) ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียม เพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี (“บันทึกข้อตกลง”) กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BLAND”)

#### รายละเอียดของรายการ

ผู้ให้การสนับสนุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์ฯ” หรือ “IMPACT”)
ผู้รับการสนับสนุน	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BLAND”)
อายุของสัญญา	30 ปี นับจากวันที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบทั้งสาย อ้างอิงสัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี ระหว่าง BLAND และบริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	กองทรัสต์ฯ จะต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี ซึ่งจะแบ่งชำระปีละ 4 งวด
มูลค่าของรายการ	ไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

เนื่องจาก BLAND ได้เข้าทำสัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี (Skywalk Connection Agreement) กับ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2565 ซึ่งมีมูลค่า 323,437,500 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยสัญญาดังกล่าวอนุญาตให้สิทธิ BLAND และ/หรือบริษัทในเครือ ซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ฯ สามารถพัฒนาทางเชื่อมสถานีเพื่อเชื่อมอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใดๆ เข้ากับสถานีรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเมืองทองธานีทั้งสิ้น 2 สถานีคือ MT-01 และ MT-02 โดยสถานี MT-01 จะเชื่อมกับสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ และ MT-02 จะเชื่อมกับพื้นที่ของ BLAND ดังนั้น BLAND จึงขอให้กองทรัสต์ฯ ให้การสนับสนุนค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี มูลค่าไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อร่วมใช้สิทธิในการเชื่อมต่อสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ กับสถานีรถไฟฟ้า MT-01 ภายใต้สัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีของ BLAND

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร.26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศข้อกำหนดรายการ”) เนื่องจาก BLAND เป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทอิมแพ็ค”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.99 ของทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ทำให้รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำ

บันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจ รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายหนึ่งของกองทรัสต์ จึงเห็นว่าผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวควรเป็นผู้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ขาดรายการสูงสุดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย จัดทำรายการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวและแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยกองทรัสต์ จะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อพิจารณาลงมติในที่ประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งกำหนดให้จัดขึ้นในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566

จากหลักเกณฑ์ข้างต้น กองทรัสต์ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สีม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในครั้งนี้ต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาลงมติ

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการเพิ่มช่องทางการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะเชื่อมต่อกับพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ซึ่งจะอำนวยความสะดวกในการเข้าถึงสถานที่จัดแสดงงานให้กับผู้ที่เข้ามาเยี่ยมชมงานภายในพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ อันเป็นองค์ประกอบสำคัญในการเพิ่มศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE Industry) ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

## 1.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

### 1.3.1 กองทรัสต์ ได้รับผลตอบแทนจากการอัตรการใช้พื้นที่ (Occupancy) ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น

ภายหลังจากการเข้าทำรายการและดำเนินการจนเสร็จสิ้น กองทรัสต์ อาจมีอัตรการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ที่เพิ่มขึ้นจากการเชื่อมต่อกับทรัพย์สินหลักกับสถานีรถไฟฟ้า โดยเฉพาะอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ซึ่งคาดว่าอัตรการใช้พื้นที่จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 48.67 และร้อยละ 50.38 ในปี 2567 และ 2568 หรือคิดเป็นอัตรการเติบโตของการใช้พื้นที่ร้อยละ 8.16 และร้อยละ 3.50 ตามลำดับ และยังส่งผลให้อัตรการใช้พื้นที่คงตัว (Stabilized Occupancy Rate) ของอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ อิมแพ็คฟอรัม อิมแพ็คเอ็กซ์ซิชั่น เซ็นเตอร์ และอิมแพ็คอารีนาสามารถปรับขึ้นไปเป็นอัตรการใช้พื้นที่คงตัวสูงสุดระหว่างปี 2558-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19

โดยที่ปรึกษา ได้พิจารณาข้อมูลสถิติการเดินทางโดยรถไฟฟ้าและสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ พบว่าอัตรการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นของอัตรการใช้พื้นที่ข้างต้นมีความเป็นไปได้

### 1.3.2 ช่วยลดความเห็นในด้านลบที่เกิดขึ้นจากปัญหาการเดินทาง ที่จอดรถ ระบบจัดการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ

การเพิ่มความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่สินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ จะสามารถช่วยลดปริมาณการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคลที่เข้ามาในพื้นที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดปัญหาการจราจรในพื้นที่และสามารถแก้ไขปรับปรุงและอาจพัฒนาความพึงพอใจของลูกค้าจากการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าที่มาใช้บริการ ซึ่งเป็นข้อร้องเรียนหลักที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เข้ามาใช้บริการ

## 1.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

### 1.4.1 อาจเสียโอกาสในการนำไปลงทุนในสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีภาระต้นทุนการก่อสร้างประมาณ 195.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าธรรมเนียมการเข้าทำบันทึกข้อตกลงไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หรือ 151.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมทั้งสิ้น 346.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับปี 2567 – 2571 ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ฯ เสียโอกาสในการลงทุนที่อาจมีผลตอบแทนที่ดีกว่าในช่วงเวลาดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ไม่มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินใดเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ ได้ตรวจสอบสินทรัพย์สภาพคล่องสูงของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 พบว่ากองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สภาพคล่องสูงทั้งสิ้น 410.81 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการทั้งหมด

### 1.4.2 อัตราส่วนสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ ลดลงจากการชำระค่าธรรมเนียมและค่าก่อสร้างส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพู

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีภาระต้นทุนการก่อสร้างประมาณ 195.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าธรรมเนียมการเข้าทำบันทึกข้อตกลงไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หรือ 151.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมทั้งสิ้น 346.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 84.26 ของสินทรัพย์สภาพคล่องสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 1.68 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นการเข้าทำรายการจะส่งผลให้ อัตราส่วนสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ ลดลงจากร้อยละ 2.02 เป็น 0.34 อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ ข้างต้นเป็นการนำต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการสำหรับ 5 ปี มาเปรียบเทียบกับสถานะทางการเงินปัจจุบันของกองทรัสต์ฯ ซึ่งไม่คำนึงถึงรายได้ที่จะได้รับการดำเนินงานในระยะเวลาดังกล่าว หากกองทรัสต์ฯ สามารถดำเนินงานได้ตามผลการดำเนินงานที่ผ่านมาหรือมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นภายหลังการเข้าทำรายการ อาจส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้น

## 1.5 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ

### 1.5.1 สภาพคล่องของบริษัทหลังจากการเข้าทำรายการ

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีภาระต้นทุนและค่าธรรมเนียมในอนาคต จึงทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงจัดทำประมาณการกระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่บริษัทเข้าทำรายการ เพื่อพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการขาดสภาพคล่อง (อ้างอิงรายละเอียดการประมาณการกระแสเงินสดข้อ 5.2.1 จาก ส่วนที่ 5 หน้า 11) ซึ่งสามารถสรุปข้อมูลสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ สำหรับปีประมาณการที่มีภาระต้นทุนและค่าธรรมเนียมได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566 - 2567	2567 - 2568	2568 - 2569	2569 - 2570	2570 - 2571	รวม
รายได้สุทธิจากการดำเนินงานภายหลังจากการหักค่าใช้จ่าย	1,245.51	1,333.44	1,393.93	1,444.57	1,497.05	6,914.50
ต้นทุนค่าก่อสร้าง <sup>1</sup>	(33.56)	(142.95)	(18.49)	-	-	(195.00)
ค่าธรรมเนียมบันทึกข้อตกลง <sup>1</sup>	-	-	(50.38)	(50.38)	(50.38)	(151.14)
รายได้ภายหลังหักต้นทุนและค่าธรรมเนียม	<b>1,211.95</b>	<b>1,190.49</b>	<b>1,325.06</b>	<b>1,394.19</b>	<b>1,446.67</b>	<b>6,568.36</b>

หมายเหตุ: อ้างอิงรอบปีงบประมาณโดยเริ่มวันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป ตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์

1. มูลค่าต้นทุนและค่าธรรมเนียม ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

จากข้อมูลข้างต้น พบว่ากองทรัสต์ มีสภาพคล่องที่เพียงพอสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินงานมีความเพียงพอ และไม่กระทบต่อนโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์แต่อย่างใด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เป็นสำคัญ

### 1.5.2 ความเสี่ยงจากการผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่คาด

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการคาดการณ์ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ จะได้รับในอนาคตจากการเชื่อมต่อระหว่างสถานีรถไฟฟ้าและสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ หากภายหลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กองทรัสต์ ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามที่คาดการณ์ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ได้พิจารณาความเสี่ยงโดยการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) เพื่อแสดงผลกระทบที่อาจทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน โดยที่ปรึกษา วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราความสำเร็จของการเพิ่มการใช้พื้นที่ (Occupancy Growth) และอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ได้มูลค่าส่วนเพิ่มจากการเข้าทำรายการทั้งสิ้น 190.67 – 314.62 ล้านบาท (อ้างอิงรายละเอียดการวิเคราะห์ความไว หัวข้อ 5.3 จากส่วนที่ 5 หน้า 47) เมื่อพิจารณามูลค่าส่วนเพิ่มจากการเข้าทำรายการหลักหักต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าธรรมเนียมและพิจารณาความเสี่ยงมีมูลค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงมีความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานจะคุ้มค่ากับต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าธรรมเนียมการเข้าทำบันทึกข้อตกลง

## 1.6 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

### 1.6.1 ความคล่องตัวในการเจรจาประสานงาน

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้อง ดังนั้นกองทรัสต์ สามารถเจรจาต่อรอง ผ่อนปรนเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้การสนับสนุนและผู้รับการสนับสนุน ได้ง่ายและรวดเร็วกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกรเข้าทำรายการกับบุคคลอื่น การเจรจาระหว่างกองทรัสต์ และ BLAND อาจเป็นไปได้ด้วยความรวดเร็วเมื่อเทียบกับการเจรจากับบุคคลภายนอก



## 1.7 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

### 1.7.1 กองทรัสต์ อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้อย่างเต็มที่

โดยทั่วไปนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจมีข้อดีในเรื่องอำนาจการต่อรองเงื่อนไขต่างๆ สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจาก BLAND เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ จึงอาจทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ กองทรัสต์ ไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขได้อย่างเต็มที่เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในสัมปทานที่ BLAND ได้รับจาก บริษัท นอร์เทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด จึงไม่มีผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอื่นในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอ เงื่อนไขและมูลค่าของรายการ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เจรจาเงื่อนไขโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เป็นสำคัญ ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ พิจารณาเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์

## 1.8 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของวัตถุประสงค์และผลกระทบของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก ไปจนถึงความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาฯ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า กับ BLAND จะช่วยให้กองทรัสต์ มีโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และมีเงื่อนไขการเข้าทำรายการที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล

## 1.9 ความเห็นของที่ปรึกษาฯ ต่อความเหมาะสมของราคา

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการชำระค่าธรรมเนียมสำหรับการร่วมใช้สิทธิในสัมปทานที่ BLAND ได้รับ จึงไม่มีราคาตลาด เนื่องจากเป็นสัมปทานที่มอบสิทธิให้บุคคลหรือนิติบุคคลแบบเฉพาะเจาะจง ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณาความเหมาะสมทางด้านราคาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF) ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี คือ

1. กรณีที่กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจต่อไปโดย เข้า ทำบันทึกข้อตกลง (“กรณีที่ 1”)
2. กรณีที่กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจต่อไปโดย ไม่เข้า ทำบันทึกข้อตกลง (“กรณีที่ 2”)

จากการประเมินอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการก่อสร้างสะพานเชื่อมและการชำระค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีแก่ BLAND ได้ผลสรุปดังนี้

รายการ	ผลการประเมิน
อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)	18.74% - 26.02%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)	190.67 – 314.62 ล้านบาท

โดยสรุป ที่ปรึกษา เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนภายในกับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ซึ่งมีอัตราร้อยละ 9.05 นั้น โครงการก่อสร้างสะพานเชื่อมและให้เงินสนับสนุนอุดหนุนค่าสัมปทานการเชื่อมทาง แก่ BLAND ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง นอกจากนี้หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการนั้น โครงการดังกล่าวมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิอยู่ระหว่าง 190.67 – 314.62 ล้านบาท ดังนั้น **ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผลในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกองทัพเรือ**

#### 1.10 สรุปความเห็นของที่ปรึกษา

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผล ข้อดีข้อเสียของการทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ข้อดีข้อเสียของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ความเหมาะสมทางด้านราคา ที่ปรึกษา ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียม เพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) มีความเหมาะสม และจะช่วยให้กองทัพเรือ เพิ่มโอกาสในการแข่งขันและผลการดำเนินงานจากสินทรัพย์หลักในระยะยาว **ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่าผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ** อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของกองทัพเรือ โดยผู้ถือหุ้นควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงคะแนนเสียงได้อย่างเหมาะสม

## ส่วนที่ 2 : แนวทางการปฏิบัติงานและข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงาน

ที่ปรึกษา ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ฯ ตามประกาศข้อกำหนดรายการ จากข้อมูลที่ได้รับจากกองทรัสต์ฯ การสัมภาษณ์ฝ่ายบริหาร และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึง แต่ไม่จำกัดเพียง

1. มติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และสารสนเทศที่เปิดเผยแพร่ผ่านตลาดหลักทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
2. เอกสารของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการในครั้งนี้ เช่น หนังสือจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หนังสือรับรองของผู้จัดการกองทรัสต์ หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับ เป็นต้น
3. ข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
4. แผนธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้
5. การสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง
6. ร่างสัญญามันท์กข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีระหว่าง กองทรัสต์ฯ และ กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)
7. ข้อมูลสถิติจากตลาดหลักทรัพย์ และภาวะอุตสาหกรรม

ความเห็นของที่ปรึกษา ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษา ได้รับ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกองทรัสต์ฯ รวมถึงบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง โดยที่ปรึกษา ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ นอกจากนี้ที่ปรึกษา ถือว่า สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ มีผลบังคับใช้และผูกพันตามกฎหมาย และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก รวมถึงไม่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของกองทรัสต์ฯ

ดังนั้น หากข้อมูล และ/หรือ เอกสาร ซึ่งที่ปรึกษา ได้รับ ไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นความจริง หรือ สัญญาและข้อตกลงทางธุรกิจต่างๆ ไม่มีผลบังคับใช้ และ/หรือ ไม่ผูกพันตามกฎหมาย และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือ ยกเลิก และ/หรือ มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขใดๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของกองทรัสต์ฯ ก็อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา ซึ่งที่ปรึกษา ไม่สามารถให้ความเห็นต่อผลกระทบดังกล่าวต่อกองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ ได้

ความเห็นของที่ปรึกษา จัดทำขึ้นภายใต้ข้อมูลซึ่งที่ปรึกษา ได้รับ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรม เงื่อนไขทางเศรษฐกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างการจัดทำ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในภายหลัง และอาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษา โดยที่ปรึกษา ไม่มีภาระผูกพันในการปรับปรุงความเห็นของรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อนำเสนอเป็นข้อมูลเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ เท่านั้น อย่างไรก็ตาม รายงานความเห็นของที่ปรึกษา มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษา ไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ส่วนที่ 3 : ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

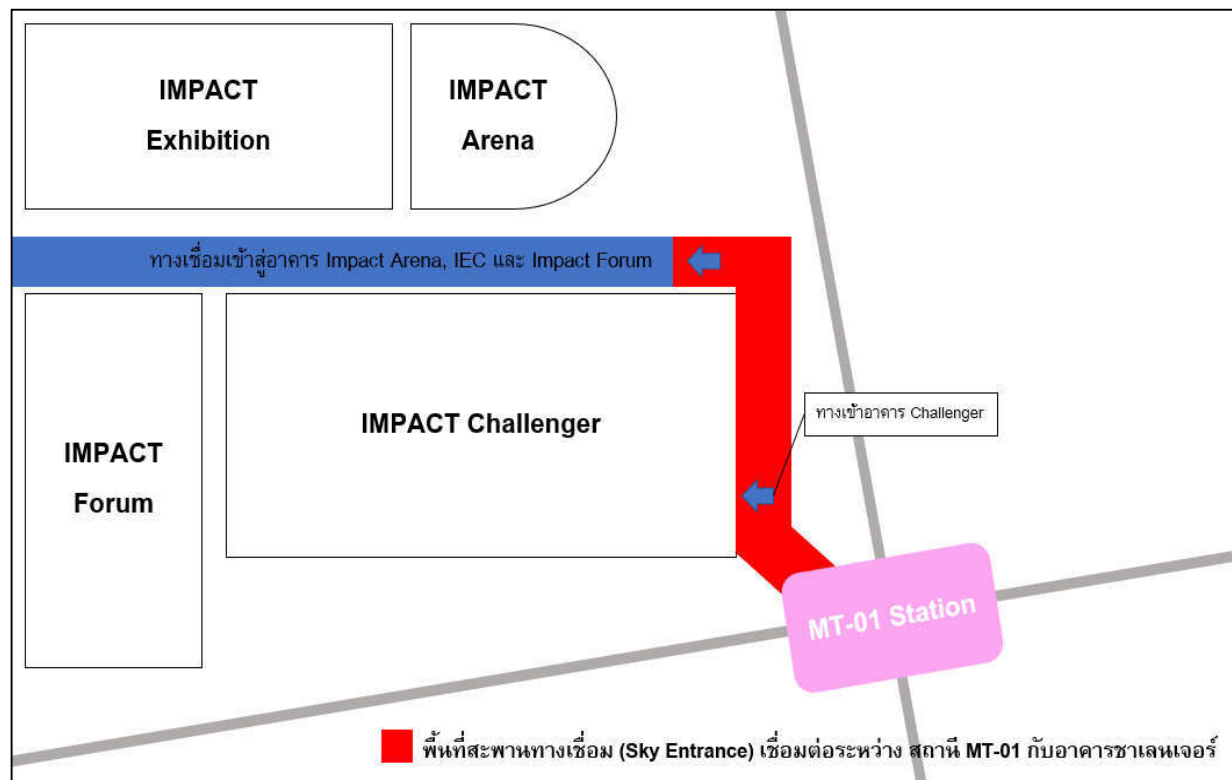
3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์ฯ” หรือ “IMPACT”) ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าทำบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี (“บันทึกข้อตกลง”) กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BLAND”)

รายละเอียดของรายการ

ผู้ให้การสนับสนุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์ฯ” หรือ “IMPACT”)
ผู้รับการสนับสนุน	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BLAND”)
อายุของสัญญา	30 ปีนับจากวันที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบทั้งสาย อ้างอิงสัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี ระหว่าง BLAND และบริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน)
เงื่อนไขการชำระเงิน	กองทรัสต์ฯ จะต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปี ซึ่งจะแบ่งชำระปีละ 4 งวด
มูลค่าของรายการ	ไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

แผนผังแสดงพื้นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ



เนื่องจาก BLAND ได้เข้าทำสัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี (Skywalk Connection Agreement) กับ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2565 ซึ่งมีมูลค่า 323,437,500 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยสัญญาดังกล่าวอนุญาตให้สิทธิ BLAND และ/หรือบริษัทในเครือ ซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ฯ สามารถพัฒนาทางเชื่อมสถานีเพื่อเชื่อมอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใดๆ เข้ากับสถานีรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเมืองทองธานีทั้งสิ้น 2 สถานีคือ MT-01 และ MT-02 โดยสถานี MT-01 จะเชื่อมกับสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ และ MT-02 จะเชื่อมกับพื้นที่ของ BLAND ดังนั้น BLAND จึงขอให้กองทรัสต์ฯ ให้การสนับสนุนค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี มูลค่าไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อร่วมใช้สิทธิในการเชื่อมต่อสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ กับสถานีรถไฟฟ้า MT-01 ภายใต้สัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีของ BLAND

การเข้าทำรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร.26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศข้อกำหนดรายการ”) เนื่องจาก BLAND เป็นผู้ถือหุ้นใน บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทอิมแพ็ค”) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ และมีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีมูลค่าทั้งสิ้นไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.99 ของทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ทำให้รายการดังกล่าวจัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันขนาดกลาง ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าทำบันทึกรายการดังกล่าวเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจ รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ฯ จึงเห็นว่าผู้ถือหุ้นรายย่อยควรเป็นผู้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย จัดทำรายการเปิดเผยสารสนเทศของรายการดังกล่าวและแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยกองทรัสต์ฯ จะนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นรายย่อย เพื่อพิจารณาอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อย ซึ่งกำหนดให้จัดขึ้นในวันที่ 25 กรกฎาคม 2566

จากหลักเกณฑ์ข้างต้น กองทรัสต์ฯ จึงได้แต่งตั้งบริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด (“IFA” หรือ “ที่ปรึกษา”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน ในครั้งนี้ต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติ

### 3.2 วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค ไกรท และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในบันทึกรายการและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

### 3.3 คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ผู้ให้การสนับสนุน	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ผู้รับการสนับสนุน	:	บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)
ความสัมพันธ์	:	BLAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ในบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิฟชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท อิมแพ็ค”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด ดังนั้น BLAND จึงเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

### 3.4 ประเภทและขนาดรายการ

การชำระค่าธรรมเนียมตามบันทึกข้อตกลงซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BLAND”) ซึ่งถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.99 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ รวมถึงผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ จึงเห็นว่าผู้ถือหุ้นรายใหญ่ควรเป็นผู้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ขนาดรายการสูงสุด ดังนั้นกองทรัสต์ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการเข้าทำรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ พร้อมทั้งแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

#### ประเภทและการคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้ถือเป็นการชำระค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศข้อกำหนดรายการ โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 0.99 เมื่อคำนวณขนาดรายการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ตามงบการเงินของกองทรัสต์ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการดังนี้

ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ 31 มีนาคม 2566	=	16,299.87 ล้านบาท
ขนาดรายการสูงสุด	=	$\frac{161.72}{16,299.87}$
	=	ร้อยละ 0.99

ทั้งนี้ กองทรัสต์ ไม่มีรายการที่เกี่ยวข้องกันอื่นใดกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวภายในระยะเวลาหกเดือนที่ผ่านมาก่อนการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 3/2566 ทั้งนี้ มูลค่าของรายการดังกล่าวซึ่งเกินกว่าร้อยละ 0.03 แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของ ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ตามงบการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566

### 3.5 เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

เงื่อนไขในการเข้าทำรายการขึ้นอยู่กับการณ์จากการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ ด้วยคะแนนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ปรึกษาฯ ได้ตรวจสอบร่างสัญญาบันทึกข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์ฯ และ BLAND มูลค่าไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
ความรับผิดชอบของคู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์ฯ จะต้องเปิดให้บริการทางเชื่อมตามกำหนดเวลาการเปิดให้บริการของสถานี หากกองทรัสต์ฯ มีความประสงค์จะเปลี่ยนแปลงช่วงเวลาการเปิดให้บริการ กองทรัสต์ฯ ต้องมีหนังสือแจ้งให้ BLAND ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>2. BLAND ตกลงให้กองทรัสต์ฯ สามารถเปิดใช้ Sky Entrance ตลอดอายุสัญญา โดยจะไม่มีสิ่งกีดขวางใดๆ มาปิดกั้นทาง เว้นแต่มีเหตุดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ก. สถานีมีความจำเป็นต้องปิด/กั้นเส้นทาง เพื่อซ่อมบำรุง และเพื่อการรักษาความปลอดภัย และ/หรือเป็นคำสั่งจาก รฟม.</li> <li>ข. มีคำสั่งจาก รฟม. หรือรัฐบาล ให้ทำการปิดทางเข้า-ออก จากสถานี</li> </ol> </li> <li>3. กองทรัสต์ฯ จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของทางเชื่อม ซึ่งไม่รวมถึง ทางเชื่อมที่บางกอกแลนด์เป็นผู้รับผิดชอบ</li> <li>4. กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการจัดหารายได้ ไม่ว่าจะในรูปแบบใด ๆ บนพื้นที่ทางเชื่อม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์เอง โดยที่ไม่มีข้อจำกัดใดๆ</li> </ol>
เงื่อนไขของการเข้าทำบันทึกข้อตกลง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ พิจารณานุมัติรายการ “การก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี กับอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์” ในวาระที่ 6 ของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น วันที่ 25 กรกฎาคม 2566</li> <li>2. ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ พิจารณานุมัติรายการ “เข้าทำบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียม เพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี กับอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์” กับ BLAND ในวาระที่ 7 ของการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น วันที่ 25 กรกฎาคม 2566</li> </ol>
การยกเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. BLAND มีสิทธิยกเลิกบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ ในกรณีกองทรัสต์ฯ ไม่ชำระค่าธรรมเนียม หรือชำระไม่ถูกต้องครบถ้วน ตามที่กำหนดไว้</li> <li>2. กองทรัสต์ฯ มีสิทธิยกเลิกบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ ในกรณีที่ 1. สัญญาสัมปทานที่บางกอกแลนด์ได้รับถูกยกเลิก 2. สัญญาสัมปทานที่บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด ได้รับจากการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยถูกยกเลิก</li> </ol>

ณ วันทำรายการ กองทรัสต์ฯ จะต้องเข้าทำบันทึกข้อตกลงกับ BLAND โดยมีกำหนดวิธีการชำระเงินเป็น 12 งวด โดยชำระให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่กองทรัสต์ฯ ก่อสร้างสะพานเพื่อเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า MT-01 แล้วเสร็จ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการตรวจสอบร่างบันทึกข้อตกลง พบว่า ร่างบันทึกดังกล่าวมีความสมบูรณ์ครบถ้วน ซึ่งครอบคลุมเงื่อนไขในการเข้าทำรายการทั้งหมดและไม่มีเงื่อนไขที่ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ เกิดความเสียหายจากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาฯ จึงเห็นว่าร่างบันทึกข้อตกลงฉบับนี้มีความเหมาะสมกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

### 3.6 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการทำรายการ

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และ/หรือ เงินกู้จากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ โดยเป็นดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการพิจารณาแหล่งเงินทุนดังกล่าว

### 3.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ

1. เพิ่มความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ และการเข้าถึงพื้นที่การดำเนินงานต่างๆ ซึ่งจะส่งผลให้เพิ่มจำนวนคนที่เข้ามาชมงานมากขึ้น โดยคาดการณ์ว่าจะมีผู้โดยสารรถไฟฟ้าสายสีชมพูมากถึง 13,785 คน ต่อเที่ยว ต่อวัน (ที่มา: BTS) จากเดิมมีเพียงช่องทางรถยนต์ส่วนบุคคลและรถโดยสารสาธารณะ
2. ลดปริมาณการเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนบุคคลที่เข้ามาในพื้นที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดปัญหาการจราจรในพื้นที่
3. โอกาสในการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy) โดยเฉพาะอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 1 ซึ่งเดิมถูกมองว่าเป็นมุมอับของอาคาร เนื่องจากอยู่ไกลจากทางเข้าหลัก และไกลจากพื้นที่ร้านค้าต่างๆ ทั้งนี้หากโครงการเสร็จสิ้น พื้นที่อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ 1 จะเป็นพื้นที่ที่สะดวก และเข้าถึงได้ง่ายขึ้น จากทางเข้าอาคารที่เพิ่มขึ้น
4. การเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิจากการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ  
Replacement Value: มูลค่าเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุง และสิ่งอำนวยความสะดวก ที่เพิ่มขึ้น  
Income Approach: มูลค่าเพิ่มขึ้นจากโอกาสในการเพิ่มจำนวนวันจัดงาน (Occupancy) และรายได้ทั้งหมดจากการจัดงาน พื้นที่ร้านค้าและสื่อประชาสัมพันธ์
5. กองทรัสต์ฯ จะได้รับการกล่าวถึงตามช่องทางการสื่อสารต่างๆ เพื่อสร้างโอกาสทางการตลาด ช่วยดึงดูดลูกค้าให้เกิดการจัดงานมากขึ้น เป็นการส่งเสริมทางอ้อมต่อพื้นที่อื่นๆ ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
6. สามารถแก้ไขปรับปรุงและพัฒนาการจัดการด้านการจราจรซึ่งเป็นข้อร้องเรียนหลัก จากการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าที่มาใช้บริการ

### 3.8 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถดำเนินการก่อสร้างสะพานทางเชื่อมและเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้าตามโครงการ Sky Entrance ได้ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ จะได้รับประโยชน์ตาม 3.7 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการเข้าทำรายการ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ จึงควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า กับ BLAND อย่างไรก็ตาม การชำระค่าธรรมเนียมให้แก่บางกอกแลนด์ตามบันทึกข้อตกลง อาจมีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯลดลง แต่อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ฯ คาดการณ์ว่ายังคงสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯตามเกณฑ์ที่กำหนดได้



นอกจากนี้ เนื่องจากการเข้าทำรายการดังกล่าว เป็นการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของ กงทรีสต์ฯ กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกงทรีสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกงทรีสต์จึงได้แต่งตั้ง บริษัท สิลมแอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการดังกล่าวเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นยทรีสต์ของกงทรีสต์ฯ

## ส่วนที่ 4 : ความสมเหตุสมผลของรายการ

### 4.1 วัตถุประสงค์ของการเข้าทำรายการ

การเข้าทำรายการในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ โดยการเพิ่มช่องทางการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะเชื่อมต่อกับพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะอำนวยความสะดวกในการเข้าถึงสถานที่จัดแสดงงานให้กับผู้ที่เข้ามาเยี่ยมชมงานภายในพื้นที่ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ อันเป็นองค์ประกอบสำคัญในการเพิ่มศักยภาพและความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE Industry) ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

### 4.2 ผลกระทบของการเข้าทำรายการ

#### 4.2.1 ผลกระทบทางด้านบัญชี

จากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะส่งผลกระทบต่อให้กองทรัสต์ฯ จะสูญเสียกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ และ/หรือ มีภาระเงินกู้จากการกู้ยืม โดยค่าธรรมเนียมของการเข้าทำพื้นที่ที่ข้อตกลงคิดเป็นไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หรือ 151.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งจะทำให้งบแสดงฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ จะมีการเปลี่ยนแปลงรายการทางบัญชีตามที่กล่าวมาข้างต้น

#### 4.2.2 ผลกระทบด้านกระแสเงินสด

การชำระค่าธรรมเนียมจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากค่าก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างสถานีรถไฟฟ้าและสินทรัพย์หลักของ กองทรัสต์ฯ มูลค่าประมาณ 195.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมมูลค่าไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หรือ 151.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งจะส่งผลให้กระแสเงินสดสำหรับปี 2566 – 2571 มีต้นทุนและค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

### โครงสร้างต้นทุนและค่าธรรมเนียมสำหรับการเข้าทำรายการของกองทรัสต์ฯ

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566 - 2567	2567 - 2568	2568 - 2569	2569 - 2570	2570 - 2571	รวม
ต้นทุนค่าก่อสร้าง <sup>1</sup>	33.56	142.95	18.49		-	195.00
ค่าธรรมเนียมบันทึกข้อตกลง <sup>1</sup>	-	-	50.38	50.38	50.38	151.14
<b>รวม</b>	<b>33.56</b>	<b>142.95</b>	<b>68.87</b>	<b>50.38</b>	<b>50.38</b>	<b>346.14</b>

หมายเหตุ: อ้างอิงรอบปีงบประมาณโดยเริ่มวันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป ตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

1. มูลค่าต้นทุนและค่าธรรมเนียม ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

### 4.3 ข้อดีของการเข้าทำรายการ

#### 4.3.1 กองทรัสต์ฯ ได้รับผลตอบแทนจากการอัตรการใช้พื้นที่ (Occupancy) ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้น

ภายหลังจากการเข้าทำรายการและดำเนินการจนเสร็จสิ้น กองทรัสต์ฯ อาจมีอัตรการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ที่เพิ่มขึ้นจากการเชื่อมต่อกับทรัพย์สินหลักกับสถานีรถไฟฟ้า โดยเฉพาะอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ ซึ่งคาดว่าอัตรการใช้พื้นที่ที่จะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 48.67 และร้อยละ 50.38 ในปี 2567 และ 2568 หรือคิดเป็นอัตรการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 8.16 และร้อยละ 3.50 ตามลำดับ และยังส่งผลให้อัตรการใช้พื้นที่คงตัว (Stabilized Occupancy Rate) ของอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ อิมแพ็คฟอรัม อิมแพ็คเอ็กซิซิชั่น เซ็นเตอร์ และอิมแพ็คอารีนา นั้นสามารถปรับขึ้นไปเป็นอัตรการใช้พื้นที่คงตัวสูงสุดระหว่างปี 2558-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19

โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาข้อมูลสถิติการเดินทางโดยรถไฟฟ้าและสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินของ กองทรัสต์ฯ พบว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้จ่ายพื้นที่ข้างต้นมีความเป็นไปได้

#### **4.3.2 ช่วยลดความเห็นในด้านลบที่เกิดขึ้นจากปัญหาการเดินทาง ที่จอดรถ ระบบจัดการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ ของกองทรัสต์ฯ**

การเพิ่มความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่สินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ จะสามารถช่วยลดปริมาณการเดินทาง ด้วยรถยนต์ส่วนบุคคลที่เข้ามาในพื้นที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะเป็นการช่วยลดปัญหาการจราจรในพื้นที่และ สามารถแก้ไขปรับปรุงและอาจพัฒนาความพึงพอใจของลูกค้าจากการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าที่มาใช้บริการ ซึ่งเป็นข้อร้องเรียนหลักที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากผู้เข้ามาใช้บริการ

#### **4.4 ข้อดีของการเข้าทำรายการ**

##### **4.4.1 อาจเสียโอกาสในการนำไปลงทุนในสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่า**

การเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีภาระต้นทุนการก่อสร้างประมาณ 195.00 ล้านบาท (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าธรรมเนียมการเข้าทำบันทึกข้อตกลงไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หรือ 151.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมทั้งสิ้น 346.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับปี 2567 – 2571 ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์ฯ เสียโอกาสในการลงทุนที่อาจมีผลตอบแทนที่ดีกว่าในช่วงเวลาดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ไม่มีแผนการลงทุนในทรัพย์สินใดเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว ที่ปรึกษาฯ ได้ตรวจสอบ สินทรัพย์สภาพคล่องสูงของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 พบว่ากองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์สภาพคล่องสูงทั้งสิ้น 410.81 ล้านบาท ซึ่งครอบคลุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการทั้งหมด

##### **4.4.2 อัตราส่วนสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ ลดลงจากการชำระค่าธรรมเนียมและค่าก่อสร้างส่วนต่อขยาย รถไฟฟ้าสายสีชมพู**

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีภาระต้นทุนการก่อสร้างประมาณ 195.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าธรรมเนียมการเข้าทำบันทึกข้อตกลงไม่เกิน 161,718,750 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หรือ 151.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) รวมทั้งสิ้น 346.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 84.26 ของสินทรัพย์สภาพคล่องสูง หรือคิดเป็นร้อยละ 1.68 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ ดังนั้นการเข้าทำรายการ จะส่งผลให้ อัตราส่วนสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ ลดลงจากร้อยละ 2.02 เป็น 0.34 อย่างไรก็ตามการเปลี่ยนแปลง อัตราส่วนสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ ข้างต้นเป็นการนำต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการสำหรับ 5 ปี มาเปรียบเทียบกับสถานะทางการเงินปัจจุบันของกองทรัสต์ฯ ซึ่งไม่คำนึงถึงรายได้ที่จะได้รับการดำเนินงานในระยะเวลาดังกล่าว หากกองทรัสต์ฯ สามารถดำเนินงานได้ตามผลการดำเนินงานที่ผ่านมาหรือมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น ภายหลังจากการเข้าทำรายการ อาจส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องของกองทรัสต์ฯ เพิ่มขึ้น

#### **4.5 ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ**

##### **4.5.1 สภาพคล่องของบริษัทหลังจากการเข้าทำรายการ**

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีภาระต้นทุนและค่าธรรมเนียมในอนาคต จึงทำให้ กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากสภาพคล่องที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ดังนั้น ที่ปรึกษาฯ จึงจัดทำประมาณการกระแสเงินสด ของกองทรัสต์ฯ ในกรณีที่บริษัทเข้าทำรายการ เพื่อพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการขาดสภาพคล่อง (อ้างอิง รายละเอียดการประมาณการกระแสเงินสดข้อ 5.2.1 จาก ส่วนที่ 5 หน้า 11) ซึ่งสามารถสรุปข้อมูลสภาพคล่องของ กองทรัสต์ฯ สำหรับปีประมาณการที่มีภาระต้นทุนและค่าธรรมเนียมได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

รายการ	2566 - 2567	2567 - 2568	2568 - 2569	2569 - 2570	2570 - 2571	รวม
รายได้สุทธิจากการดำเนินงานภาย หลังจากการหักค่าใช้จ่าย	1,245.51	1,333.44	1,393.93	1,444.57	1,497.05	6,914.50
ต้นทุนค่าก่อสร้าง <sup>1</sup>	(33.56)	(142.95)	(18.49)	-	-	(195.00)
ค่าธรรมเนียมบันทึกข้อตกลง <sup>1</sup>	-	-	(50.38)	(50.38)	(50.38)	(151.14)
<b>รายได้ภายหลังหักต้นทุนและ ค่าธรรมเนียม</b>	<b>1,211.95</b>	<b>1,190.49</b>	<b>1,325.06</b>	<b>1,394.19</b>	<b>1,446.67</b>	<b>6,568.36</b>

หมายเหตุ: อ้างอิงรอบปีงบประมาณโดยเริ่มวันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป ตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์

1. มูลค่าต้นทุนและค่าธรรมเนียม ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

จากข้อมูลข้างต้น พบว่ากองทรัสต์ มีสภาพคล่องที่เพียงพอสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ โดยกระแสเงินสดที่ได้รับจากการดำเนินงานมีความเพียงพอ และไม่กระทบต่อนโยบายการจ่ายเงินปันผลของ กองทรัสต์แต่อย่างใด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เป็นสำคัญ

#### 4.5.2 ความเสี่ยงจากการผลการดำเนินงานที่ไม่เป็นไปตามที่คาด

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการคาดการณ์ผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ จะได้รับในอนาคตจากการเชื่อมต่อระหว่างสถานีรถไฟฟ้าและสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ หากภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ กองทรัสต์ ไม่สามารถดำเนินงานได้ตามที่คาดการณ์ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ได้พิจารณาความเสี่ยงโดยการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) เพื่อแสดงผลกระทบที่อาจทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน โดยที่ปรึกษา วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราความสำเร็จของการเพิ่มอัตรการใช้พื้นที่ (Occupancy Growth) และอัตราผลตอบแทนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ได้มูลค่าส่วนเพิ่มจากการเข้าทำรายการทั้งสิ้น 190.67 – 314.62 ล้านบาท (อ้างอิงรายละเอียดการวิเคราะห์ความไว หัวข้อ 5.3 จากส่วนที่ 5 หน้า 47) เมื่อพิจารณามูลค่าส่วนเพิ่มจากการเข้าทำรายการหลักหักต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าธรรมเนียมและพิจารณาความเสี่ยงมีมูลค่ามากกว่าศูนย์ ดังนั้นการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จึงมีความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานจะคุ้มค่ากับต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าธรรมเนียมการเข้าทำบันทึกข้อตกลง

#### 4.6 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

##### 4.6.1 กองทรัสต์ ไม่มีภาระต้นทุนและค่าธรรมเนียมจากการเข้าทำรายการ

ในกรณีที่ไม่มีเข้าทำรายการ กองทรัสต์ จะไม่มีภาระต้นทุนและค่าธรรมเนียมจากการเข้าทำรายการรวมทั้งสิ้น 346.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยสามารถนำไปลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์หรือจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต

#### 4.7 ข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ

##### 4.7.1 กองทรัสต์ เสียโอกาสจากการไม่เข้าทำรายการในครั้งนี้

กองทรัสต์ จะเสียโอกาสในการได้รับรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของอัตรการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และโอกาสในการปรับปรุงปัญหาการเดินทางเข้าสู่สินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในด้านการแข่งขันใน

อนาคต ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ฯ อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถมีผลการดำเนินงานได้มากเท่าที่ควร ซึ่งจะทำให้กระแสเงินสดของกองทรัสต์ฯ จะได้รับในอนาคตมีแนวโน้มลดลง

#### 4.8 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

##### 4.8.1 ความคล่องตัวในการเจรจาประสานงาน

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลเกี่ยวข้อง ดังนั้นกองทรัสต์ฯ สามารถเจรจาต่อรอง ผ่อนปรนเงื่อนไขในบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า กับ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้การสนับสนุนและผู้รับการสนับสนุน ได้ง่ายและรวดเร็วกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกรเข้าทำรายการกับบุคคลอื่น การเจรจาระหว่างกองทรัสต์ฯ และ BLAND อาจเป็นไปได้ด้วยความรวดเร็วเมื่อเทียบกับการเจรจากับบุคคลภายนอก

#### 4.9 ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

##### 4.9.1 กองทรัสต์ฯ อาจไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเข้าทำรายการได้อย่างเต็มที่

โดยทั่วไปนั้นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอาจมีข้อดีในเรื่องอำนาจการต่อรองเงื่อนไขต่างๆ สำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ เนื่องจาก BLAND เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงอาจทำให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเจรจาต่อรองเงื่อนไขได้อย่างเต็มที่เมื่อเปรียบเทียบกับกรทำรายการกับบุคคลภายนอก

เนื่องจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในสัมปทานที่ BLAND ได้รับจาก บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด จึงไม่มีผู้มีสิทธิในสัมปทานรายอื่นในการพิจารณาเปรียบเทียบข้อเสนอ เงื่อนไขและมูลค่าของรายการ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้เจรจาเงื่อนไขโดยพิจารณาถึงประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ฯ เป็นสำคัญ ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาเห็นว่ากรเข้าทำรายการในครั้งนี้จะเป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ฯ

##### 4.10 สรุปความเห็นต่อความสมเหตุสมผลของรายการ

ที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการ โดยพิจารณาจากความเหมาะสมของวัตถุประสงค์และผลกระทบของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดีของการไม่เข้าทำรายการ ข้อดีและข้อดีของการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องเมื่อเทียบกับบุคคลภายนอก ไปจนถึงความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ทั้งนี้ จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาฯ ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำบันทึกข้อตกลงเพื่อพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า กับ BLAND จะช่วยให้กองทรัสต์ฯ มีโอกาสในการได้รับผลตอบแทนจากการเพิ่มขึ้นของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และมีเงื่อนไขการเข้าทำรายการที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ฯ ที่ปรึกษาฯ จึงมีความเห็นว่ากรเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความสมเหตุสมผล

## ส่วนที่ 5 : ความเหมาะสมทางด้านราคา

การเข้าทำรายการในครั้งนี้เป็นการชำระค่าธรรมเนียมสำหรับการร่วมใช้สิทธิในสัมปทานที่ BLAND ได้รับ จึงไม่มีราคาตลาด เนื่องจากเป็นสัมปทานที่มอบสิทธิให้บุคคลหรือนิติบุคคลแบบเฉพาะเจาะจง ดังนั้นที่ปรึกษาฯ จึงพิจารณาความเหมาะสมทางด้านราคาจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF) ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของกองทรัสต์ฯ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี คือ

1. กรณีที่กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจต่อไปโดยเข้าทำบ้านที่ก้อตกลง (“กรณีที่ 1”)
2. กรณีที่กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจต่อไปโดยไม่เข้าทำบ้านที่ก้อตกลง (“กรณีที่ 2”)

ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนเพิ่มด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินกิจการที่ยังคงดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดของกิจการ โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมส่วนเพิ่ม ดังนี้

### การประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach: DCF)

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการ ด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของโครงการโดยคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของโครงการ โดยการคิดลดกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow to Firm) ที่กองทรัสต์ฯ คาดว่าจะได้รับจากการจัดทำประมาณการทางการเงินด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital : WACC) ในแต่ละปี เพื่อหามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ โดยสมมติฐานของที่ปรึกษาฯ ตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของกองทรัสต์ฯ จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) จนครบกำหนดอายุของสัมปทาน และไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น รวมทั้งเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน

สำหรับการประมาณการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้อ้างอิงสมมติฐานจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT มาใช้อ้างอิงในการประมาณการสมมติฐานเป็นหลัก โดยที่ปรึกษาฯ ได้พิจารณาข้อมูลข้างต้นร่วมกับข้อมูลภาวะของอุตสาหกรรม แผนการลงทุน แผนการดำเนินงาน รวมถึงข้อมูลที่เปิดเผยตามสาธารณะต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาใช้กำหนดสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินและคำนวณหาอัตราผลตอบแทนภายใน และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ โดยที่ปรึกษาฯ ตั้งสมมติฐานระยะเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2566 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2597 ซึ่งสัมปทานการเชื่อมทางมีระยะเวลาตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2597 (30 ปี)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาฯ ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ถึงความน่าเชื่อถือและความสมเหตุสมผลของสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับจากกองทรัสต์ฯ และปรับปรุงสมมติฐานบางรายการให้เป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) อย่างไรก็ตาม ประมาณการทางการเงินทั้งหมดนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ฯ และในกรณีที่มิเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของ กองทรัสต์ฯ อาจส่งผลให้การประเมินมูลค่ายุติธรรมของกองทรัสต์ฯ เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นเดียวกัน โดยมูลค่ายุติธรรมของกองทรัสต์ฯ มีรายละเอียดดังนี้

## 5.1 สมมติฐานหลักของการประเมิน

### 5.1.1 สมมติฐานรายได้

#### 5.1.1.1 สมมติฐานรายได้จากการให้เช่าพื้นที่

ที่ปรึกษาฯ ได้ประมาณการรายได้โดยแบ่งออกตามประเภทของสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบไปด้วย

1. IMPACT Exhibition Center 2. IMPACT Forum 3. IMPACT Challenger และ 4. IMPACT Arena ที่ปรึกษาฯ ประมาณการรายได้ในแต่ละส่วนโดยมีรายละเอียดดังนี้

ที่	สินทรัพย์	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
1	<b>IMPACT Exhibition Center</b>		
	อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำหรับปี 2566 ที่ 13,630 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 29.00 อ้างอิงตามข้อมูลประมาณการที่ได้รับจาก IMPACT  สำหรับปี 2567 จนสิ้นสุดการประมาณการ ที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.60 อ้างอิงจากอัตราการเติบโตระยะยาวของอัตราการเช่าพื้นที่เช่าจากการประมาณการโดย IMPACT ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีการเติบโตไปจนถึงระดับอัตราการเช่าพื้นที่คงตัวแล้ว จึงหยุดการเติบโต	
	อัตราค่าเช่าของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ ประมาณการอัตราค่าเช่าสำหรับปี 2566 อ้างอิงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับรอบ 12 เดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.71 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่าจากการประมาณการโดย IMPACT	
อัตราการเช่าพื้นที่คงตัวของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่คงตัวจากอัตราการเช่าพื้นที่คงตัวสูงสุดระหว่างปี 2558-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่สูงสุดของพื้นที่เช่าอยู่ที่ร้อยละ 56.40	ที่ปรึกษาฯ กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่คงตัวจากอัตราการเช่าพื้นที่คงตัวเฉลี่ยระหว่างปี 2558-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่เช่าอยู่ที่ร้อยละ 53.43	
2	<b>IMPACT Forum</b>		
	อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำหรับปี 2566 ที่ 1,451 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 13.00 อ้างอิงตามข้อมูลประมาณการที่ได้รับจาก IMPACT  สำหรับปี 2567 จนสิ้นสุดการประมาณการ ที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 1.70 อ้างอิงจากอัตราการเติบโตระยะยาวของอัตราการเช่าพื้นที่เช่าจากการประมาณการโดย IMPACT ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีการเติบโตไปจนถึงระดับอัตราการเช่าพื้นที่คงตัวแล้ว จึงหยุดการเติบโต	

ที่	สินทรัพย์	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
	อัตราค่าเช่าของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ ประเมินการอัตราค่าเช่าสำหรับปี 2566 อ้างอิงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับรอบ 12 เดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.71 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่าจากการประมาณการโดย IMPACT	
	อัตรากาใช้พื้นที่คงตัวของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ กำหนดอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวจากอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวสูงสุดระหว่างปี 2558-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ อัตรากาใช้พื้นที่สูงสุดของพื้นที่เช่าอยู่ที่ร้อยละ 20.03	ที่ปรึกษาฯ กำหนดอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวจากอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวเฉลี่ยระหว่างปี 2558-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ อัตรากาใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่เช่าอยู่ที่ร้อยละ 16.89
3	<b>IMPACT Challenger</b>		
	อัตรากาเพิ่มขึ้นของอัตรากาใช้พื้นที่ของอาคาร	<p>ที่ปรึกษาฯ ประเมินการพื้นที่อาคารสำหรับปี 2566 เท่ากับ 27,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตรากาใช้พื้นที่ร้อยละ 45.00</p> <p>- สำหรับปี 2567 – 2568 ที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดอัตรากาเพิ่มขึ้นของกาใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 8.16 และ 3.50 อ้างอิงจากอัตรากาเติบโตตามสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT เนื่องจากได้รับประโยชน์จากทางเชื่อมรถไฟฟ้า</p> <p>- สำหรับปี 2569 จนสิ้นสุดการประมาณการ ที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดอัตรากาเติบโตที่ร้อยละ 1.96 อ้างอิงจากอัตรากาเติบโตระยะยาวของอัตรากาใช้พื้นที่เช่าจากสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้อัตรากาใช้พื้นที่มีการเติบโตไปจนถึงระดับอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวแล้วจึงหยุดกาเติบโต</p>	ที่ปรึกษาฯ ประเมินการพื้นที่อาคารสำหรับปี 2566 เท่ากับ 27,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตรากาใช้พื้นที่ร้อยละ 45.00 สำหรับปี 2567 จนสิ้นสุดการประมาณการ ที่ร้อยละ 1.96 อ้างอิงจากอัตรากาเติบโตระยะยาวของอัตรากาใช้พื้นที่เช่าจากสมมติฐานของผู้ประเมินทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้อัตรากาใช้พื้นที่มีการเติบโตไปจนถึงระดับอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวแล้วจึงหยุดกาเติบโต



ที่	สินทรัพย์	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
	อัตราค่าเช่าของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ ประเมินการอัตราค่าเช่าสำหรับปี 2566 อ้างอิงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับรอบ 12 เดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.71 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่าจากการประมาณการโดย IMPACT	
	อัตรากาใช้พื้นที่คงตัวของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ กำหนดอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวจากอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวสูงสุดระหว่างปี 2558-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ อัตรากาใช้พื้นที่สูงสุดของพื้นที่เช่าอยู่ที่ร้อยละ 55.87	ที่ปรึกษาฯ กำหนดอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวจากอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวเฉลี่ยระหว่างปี 2558-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ อัตรากาใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่เช่าอยู่ที่ร้อยละ 52.78
4	<b>IMPACT Arena</b>		
	อัตรากาเพิ่มขึ้นของอัตรากาใช้พื้นที่ของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ ประเมินการอัตรากาใช้พื้นที่อาคารสำหรับปี 2566 ที่ 2,320 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นอัตรากาใช้พื้นที่ร้อยละ 58.00 อ้างอิงตามข้อมูลประมาณการที่ได้รับจาก IMPACT  สำหรับปี 2567 จนสิ้นสุดการประมาณการ ที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดอัตรากาเติบโตที่ร้อยละ 1.71 อ้างอิงจากอัตรากาเติบโตระยะยาวของอัตรากาใช้พื้นที่เช่าจากการประมาณการโดย IMPACT ที่ปรึกษาฯ กำหนดให้อัตรากาใช้พื้นที่ที่มีการเติบโตไปจนถึงระดับอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวแล้ว จึงหยุดการเติบโต	
	อัตราค่าเช่าของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ ประเมินการอัตราค่าเช่าสำหรับปี 2566 อ้างอิงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับรอบ 12 เดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 โดยมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.71 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่าจากการประมาณการโดย IMPACT	
	อัตรากาใช้พื้นที่คงตัวของอาคาร	ที่ปรึกษาฯ กำหนดอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวจากอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวสูงสุดระหว่างปี 2558-2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการระบาดของโควิด-19 ทั้งนี้ อัตรากาใช้พื้นที่สูงสุดของพื้นที่เช่าอยู่ที่ร้อยละ 68.63 เนื่องจากในปัจจุบันอัตรากาใช้พื้นที่มากกว่าอัตรากาใช้พื้นที่คงตัวเฉลี่ย	

#### 5.1.1.2 สมมติฐานรายได้ค่าบริการ

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
1	รายได้จากค่าบริการ	รายได้จากค่าบริการ คือรายได้ที่เกิดขึ้นในพื้นที่ให้เขานอกเหนือจากรายได้จากกาให้เช่าพื้นที่ เช่น การให้บริการทำความสะอาดพื้นที่จัดงาน การบริการรักษาความปลอดภัย บริการเดินสายไฟฟ้าเพิ่มเติม บริการเครื่องปรับอากาศเพิ่มเติม เป็นต้น ที่ปรึกษาฯ ตั้งสมมติฐานรายได้จากค่าบริการเท่ากับร้อยละ 17.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด อ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	

5.1.1.3 สมมติฐานรายได้อื่น

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
1	รายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยง	<p>รายได้ส่วนนี้เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากบริษัท อิมแพ็ค เพื่อเป็นค่าตอบแทนที่ บริษัท อิมแพ็ค ใช้พื้นที่ห้องจัดเลี้ยงของกองทรัสต์ฯ เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง</p> <p>ที่ปรึกษาฯ ตั้งสมมติฐานรายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยงเท่ากับร้อยละ 29.00 ของรายได้จากการจัดเลี้ยง ซึ่งรายได้จากการจัดเลี้ยงเท่ากับร้อยละ 25.00 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และรายได้จากค่าบริการ อ้างอิงจากข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT</p>	
2	รายได้จากส่วนแบ่งค่าเช่าของกิจการร้านอาหาร	<p>รายได้จากส่วนแบ่งค่าเช่าของกิจการร้านอาหารพื้นที่กลุ่มที่ 1 (Restaurant 1) และร้านอาหารพื้นที่กลุ่มที่ 2 (Restaurant 2)</p> <p>ร้านอาหารพื้นที่กลุ่มที่ 1 (Restaurant 1) ประกอบด้วย ร้าน Hong Kong Fisherman ร้าน EaseCafé ร้าน Taishotei ร้าน Hong Kong Café และร้าน Flann O'Brien's โดยที่ปรึกษาตั้งสมมติฐานรายได้ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่เช่า 2,922.11 ตร.ม.คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> <li>- อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2566 อ้างอิงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับรอบ 12 เดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> <li>- รายได้จากการให้สิทธิดำเนินกิจการร้านอาหารเท่ากับร้อยละ 22.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านอาหารกลุ่มที่ 1</li> </ul> <p>ร้านอาหารพื้นที่กลุ่มที่ 2 (Restaurant 2) ประกอบด้วย ร้าน Terrazza ร้าน Bistro และร้าน Manorah โดยที่ปรึกษาตั้งสมมติฐานรายได้ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- พื้นที่เช่า 2,971.00 ตร.ม.คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> <li>- อัตราค่าเช่าสำหรับปี 2566 อ้างอิงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับรอบ 12 เดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 โดยมีอัตราการเติบโตร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> <li>- รายได้จากการให้สิทธิดำเนินกิจการร้านอาหาร เท่ากับร้อยละ 18.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ร้านอาหารกลุ่มที่ 2</li> </ul> <p>อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT</p>	
3	รายได้ค่าเช่าร้านค้าทั่วไป (Real Estate Income)	<p>รายได้จากการให้เช่าและให้เช่าพื้นที่ระยะยาวจากธุรกิจร้านค้าทั่วไป (Real Estate Income) โดยระยะเวลาสัญญาเช่าจะไม่เกิน 3 ปี อัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้น จะเรียกเก็บเป็นรายเดือน โดยมีการทำสัญญา 2 รูปแบบคือการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบคงที่ และการกำหนดค่าตอบแทนและค่าเช่าแบบส่วนแบ่งรายได้ (GP) พื้นที่เช่าสุทธิ</p>	

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
		เท่ากับ 6,291.79 ตร.ม. คงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับปี 2566 อ้างอิงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรสำหรับรอบ 12 เดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม 2566 โดยมีอัตราการเติบโต IMPACT ร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจาก	
4	รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา (Media Right Fee)	รายได้พื้นที่โฆษณา (Media and Billboard) ทั้งภายในอาคารและภายนอกอาคาร เช่น จอ LED ในอาคาร บ้ายโฆษณาบริเวณที่จอดรถ บ้าย Billboard ขนาดใหญ่ภายนอกอาคาร เป็นต้น ที่ปรึกษาตั้งสมมติฐานให้รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา (Media and Right) เท่ากับร้อยละ 31.00 ของรายได้การให้เช่าพื้นที่โฆษณา ซึ่งรายได้จากการให้เช่าพื้นที่โฆษณาสำหรับปี 2566 เท่ากับ 24.9 ล้านบาท และกำหนดให้เติบโตร้อยละ 5.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	
5	รายได้จากที่จอดรถ	ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานให้รายได้จากที่จอดรถเท่ากับร้อยละ 3.00 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และรายได้จากค่าบริการ อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	
6	รายได้อื่นๆ	รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากให้บริการบิสิเนส เซ็นเตอร์ ส่วนต่างค่าสาธารณูปโภคและอื่นๆ ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานรายได้อื่นเท่ากับร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และรายได้จากค่าบริการ	

## 5.1.2 สมมติฐานต้นทุนและค่าใช้จ่าย

### 5.1.2.1 สมมติฐานต้นทุนขาย

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
1	ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่า	ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่าเท่ากับร้อยละ 10.00 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และรายได้จากค่าบริการ อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	
2	ต้นทุนค่าบริการจัดเลี้ยง	ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานให้ต้นทุนค่าบริการจัดเลี้ยงเท่ากับร้อยละ 18 ของรายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยง อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	
3	ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากร้านอาหาร	ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานให้ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากร้านอาหารเท่ากับร้อยละ 27.00 ของรายได้จากการให้สิทธิดำเนินกิจการร้านอาหาร (Restaurant Right Fee) อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	
4	ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากร้านค้า	ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานให้ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากร้านค้าเท่ากับร้อยละ 39.00 ของรายได้ค่าเช่าจากร้านค้าทั่วไป (Real Estate Income) อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	
5	ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากการให้สิทธิในการให้เช่าพื้นที่	ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานให้ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากการให้สิทธิในการให้เช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 22.00 ของรายได้จากการให้สิทธิในการ	

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
	โฆษณา (Media Right Fee)	เช่าพื้นที่โฆษณา (Media Right Fee) อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	
6	ต้นทุนทางตรงจากที่จอดรถ	ที่ปรึกษาฯ ตั้งสมมติฐานให้ต้นทุนทางตรงจากที่จอดรถเท่ากับร้อยละ 26.00 ของรายได้จากที่จอดรถ อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	
7	ต้นทุนทางตรงจากรายได้อื่นๆ	ที่ปรึกษาฯ ตั้งสมมติฐานให้ต้นทุนทางตรงจากรายได้อื่นๆ เท่ากับร้อยละ 30.00 ของรายได้อื่น ๆ อ้างอิงตามข้อมูลภายในที่ได้รับจาก IMPACT	

#### 5.1.2.2 สมมติฐานค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
1	อัตราค่าใช้จ่ายและค่าบริการพื้นที่ เฉลี่ย	สำหรับปี 2566 เท่ากับ 68 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 2.00 อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้จาก IMPACT	
2	ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 0.25 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการ	
3	ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 3.30 ของรายได้รวม	

#### 5.1.2.3 สมมติฐานค่าธรรมเนียมการบริหาร

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
1	ค่าจ้างบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property Management Fee)	ร้อยละ 5.50 ของรายได้รวม	
2	ค่าแรงจูงใจ (Property and Lease Management Incentive)	ร้อยละ 6.75 ของกำไรขั้นต้นหลังจากหักค่าจ้างบริหารจัดการทรัพย์สิน	

#### 5.1.2.4 สมมติฐานค่าใช้จ่ายอื่น

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
1	ค่าประกันภัย	สำหรับปี 2566 เท่ากับ 7.46 ล้านบาท และกำหนดให้เติบโตร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	
	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	สำหรับปี 2566 เท่ากับ 14.99 ล้านบาท (ได้รับส่วนลด) สำหรับปี 2567 เท่ากับ 16.89 ล้านบาท (ชำระเต็ม) และกำหนดให้มียอดการเติบโตของ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 2.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	
	สำรองค่าปรับปรุงตกแต่ง	ร้อยละ 2.00 ของรายได้รวม	

### 5.1.3 สมมติฐานของกระแสเงินสด

เมื่อที่ปรึกษา ได้ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับทั้ง 2 กรณีศึกษาแล้ว ที่ปรึกษา จึงทำการเปรียบเทียบทั้งสองกรณี เพื่อประมาณการรายได้ส่วนเพิ่ม ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่ม ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายจากการก่อสร้างและค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อ ภาษีเงินได้นิติบุคคล ทั้งนี้ เพื่อประมาณการกระแสเงินสดส่วนเพิ่มที่เกิดขึ้นในแต่ละปี และที่ปรึกษา ประมาณการกระแสเงินสดจ่ายเพื่อการลงทุนตามข้อมูลจำนวนเงินและงวดการชำระเงินที่ได้รับจาก IMPACT

ต่อมา ที่ปรึกษา ได้นำกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายตลอดระยะเวลาประมาณการตามสัมปทาน 30 ปีมาคำนวณ อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) และนำมาเปรียบเทียบกับต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (WACC) ของ IMPACT ที่คำนวณได้

จากนั้นที่ปรึกษา ได้นำกระแสเงินสดรับและกระแสเงินสดจ่ายตลอดระยะเวลาประมาณการตามสัมปทาน 30 ปีมาคำนวณ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของการก่อสร้างทางเชื่อมและชำระค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อแก่ BLAND โดยใช้ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (WACC) เป็นอัตราคิดลด

หากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) สูงกว่าต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน (WACC) และ มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value) ของกระแสเงินสดส่วนเพิ่มจากการก่อสร้างและเชื่อมทางมากกว่า 0 ที่ปรึกษา จะสรุปได้ว่า การก่อสร้างทางเชื่อมและการชำระค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อแก่ BLAND มีความสมเหตุสมผลในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกองทรัสต์

#### 5.1.3.1 สมมติฐานกระแสเงินสดรับ

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
1	รายได้ส่วนเพิ่ม	รายได้รวมจากกรณีที่เข้าทำรายการกับ BLAND หัก รายได้รวมจากกรณีที่ ที่ไม่เข้าทำรายการแก่ BLAND	
2	ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่ม	ค่าใช้จ่ายรวมจากกรณีที่เข้าทำรายการกับ BLAND หัก ค่าใช้จ่ายรวม จากกรณีที่เข้าทำรายการกับ BLAND	
3	กำไรขั้นต้นส่วนเพิ่ม	รายได้ส่วนเพิ่ม – ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่ม	
4	ค่าเสื่อมราคา	ค่าเสื่อมราคาจากการก่อสร้างทางเชื่อม กำหนดให้ใช้วิธีเส้นตรงใน ระยะเวลา 20 ปี ทั้งนี้ IMPACT คาดว่าจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างสะพาน เชื่อมจนแล้วเสร็จเมื่อรถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักจะเปิดดำเนินการทั้ง สาย และเริ่มตัดค่าเสื่อมราคาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เป็นต้นไป	
5	ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในการใช้ สะพาน	ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในการใช้สะพาน กำหนดให้ใช้วิธีเส้นตรงระยะเวลา 30 ปี ตามอายุของสัญญาสัมปทาน โดยสัญญาสัมปทานจะนับจากวันที่ รถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักเปิดดำเนินการทั้งสาย (ที่ปรึกษา ตั้งสมมติฐานว่ารถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักจะเปิดดำเนินการทั้งสาย ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2567 เป็นต้นไป)	
6	กำไรจากการดำเนินงาน	กำไรหลังจากหักค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	
7	ภาษีเงินได้นิติบุคคล	ไม่มีรายการภาษีเงินได้เนื่องจากรายได้ของกองทรัสต์ ได้รับการยกเว้น การชำระภาษีเงินได้	
8	กำไรหลังหักภาษี	กำไรหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล	

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
9	กระแสเงินสดจากการดำเนินงานหลังหักภาษี	กระแสเงินสดที่คำนวณจากกำไรหลังหักภาษี นำมาบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	

### 5.1.3.2 สมมติฐานกระแสเงินสดจ่าย

ที่	รายการ	กรณีที่ 1	กรณีที่ 2
1	ค่าก่อสร้างทางเชื่อม	เท่ากับ 195.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และอ้างอิงงวดการชำระเงินตามที่ได้รับข้อมูลจาก IMPACT	
2	ค่าสิทธิในการเชื่อมสะพาน	เท่ากับ 151.14 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และอ้างอิงงวดการชำระเงินตามที่ได้รับข้อมูลจาก IMPACT	

### 5.1.4 สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราส่วนคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระของทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ จะคำนวณมาจากอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) และอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (K<sub>e</sub>) โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

$$\text{WACC} = (D/(D+E)) * K_d * (1-T) + (E/(D+E)) * K_e$$

โดยที่

WACC = อัตราต้นทุนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

D = ส่วนของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกองทุนฯ จำนวนเป็นสัดส่วนของเงินทุนเท่ากับร้อยละ 16.37 (คำนวณจากข้อมูลที่ได้รับมาจากกองทุนฯ)

E = มูลค่าตลาดของหน่วยลงทุนของ IMPACT ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 เท่ากับ 13.30 บาทต่อหน่วยหรือคำนวณเป็นมูลค่าตลาดประมาณ 19,717.25 ล้านบาท จำนวนเป็นสัดส่วนของเงินทุนเท่ากับร้อยละ 83.63

K<sub>d</sub> = ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของ IMPACT ที่มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 3.27 ต่อปี โดยอ้างอิงจากภาระดอกเบี้ยตามสัญญาเงินกู้ของกองทุน 2 ฉบับ

K<sub>e</sub> = อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ เท่ากับร้อยละ 10.18 โดยมีรายละเอียดดังนี้

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

$K_e$	=	อัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ
Risk Free Rate ( $R_f$ )	=	เป็นอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ซึ่งมีค่าเท่ากับร้อยละ 2.99 (อ้างอิงข้อมูลจาก <a href="http://www.thabma.or.th">www.thabma.or.th</a> ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566)
$R_m$	=	อัตราผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เฉลี่ยย้อนหลัง 20 ปี ย้อนหลังจากวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.80 ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาสะท้อนภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาต่างๆ ได้ดีกว่าการใช้ข้อมูลในช่วงระยะเวลาสั้น (อ้างอิงข้อมูลจาก <a href="http://SETSMART">SETSMART</a> )
Beta ( $\beta$ )	=	เป็นค่าเฉลี่ยความแปรปรวนของผลตอบแทนรายวันของ IMPACT เทียบกับผลตอบแทนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ย้อนหลัง 2 ปี จากวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ซึ่งเท่ากับ 0.92

จากข้อมูลข้างต้น สามารถคำนวณหาอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น ( $K_e$ ) ของ IMPACT ได้เท่ากับร้อยละ 10.18 ต่อปี และอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของทุน (WACC) ได้เท่ากับร้อยละ 9.05 ต่อปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

## 5.2 ผลการประมาณการ (Projection)

### 5.2.1 ผลของการประมาณการกรณีที่ 1: กรณีที่กองทรัสต์ดำเนินการต่อไปโดยเข้าทำบันทึกข้อตกลงประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการ

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ประมาณการกระแสเงินสด	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
ประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่	422.87	437.01	451.62	466.71	482.32	498.44	515.10	532.33	550.12	568.51	587.52
IMPACT Exhibition Center Hall											
5 - 12	28.08	29.04	30.04	31.08	32.15	33.25	34.40	35.58	36.80	38.07	39.38
IMPACT Forum Hall 4	744.05	818.59	861.76	893.71	926.86	961.23	996.87	1,033.84	1,051.56	1,069.59	1,087.92
IMPACT Challenger Hall 1 - 3	182.06	188.35	194.86	201.59	208.55	215.75	223.20	230.91	238.89	247.14	251.37
IMPACT Arena	1,377.06	1,472.99	1,538.27	1,593.09	1,649.87	1,708.67	1,769.58	1,832.66	1,877.37	1,923.30	1,966.19
รวมรายได้จากการใช้ให้เช่าพื้นที่ (ล้านบาท)	234.10	250.41	261.51	270.83	280.48	290.47	300.83	311.55	319.15	326.96	334.25
รายได้ค่าบริการ (Service Income) (ล้านบาท)	1,611.16	1,723.40	1,799.78	1,863.92	1,930.35	1,999.15	2,070.40	2,144.21	2,196.52	2,250.26	2,300.44
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และค่าบริการ (ล้านบาท)											

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 1 - 11 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันมีตรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
ประมาณการกระแสเงินสด	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
<b>ประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่</b>											
IMPACT Exhibition Center Hall	607.16	627.46	648.43	670.11	692.51	715.66	739.59	764.31	789.87	816.27	843.56
5 - 12											
IMPACT Forum Hall 4	40.73	42.13	43.58	45.08	46.63	48.24	49.90	51.61	53.39	55.22	57.12
IMPACT Challenger Hall 1 - 3	1,106.56	1,125.53	1,144.82	1,164.44	1,184.40	1,204.70	1,225.35	1,246.35	1,267.72	1,289.45	1,311.55
IMPACT Arena	255.68	260.06	264.52	269.05	273.67	278.36	283.13	287.98	292.92	297.94	303.04
รวม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (ล้านบาท)	2,010.14	2,055.18	2,101.36	2,148.69	2,197.21	2,246.96	2,297.97	2,350.26	2,403.89	2,458.88	2,515.27
รายได้จากการค่าบริการ (Service Income) (ล้านบาท)	341.72	349.38	357.23	365.28	373.53	381.98	390.65	399.54	408.66	418.01	427.60
รวม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และค่าบริการ (ล้านบาท)	2,351.86	2,404.57	2,458.59	2,513.97	2,570.74	2,628.94	2,688.62	2,749.81	2,812.55	2,876.89	2,942.87

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 12 - 22 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
ประมาณการกระแสเงินสด	2588-2589	2589-2590	2590-2591	2591-2592	2592-2593	2593-2594	2594-2595	2595-2596	2596-2597	2597
ประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่										
IMPACT Exhibition Center Hall	871.76	900.90	931.02	962.15	994.31	1,027.55	1,061.90	1,097.40	1,134.09	195.87
5 - 12										
IMPACT Forum Hall 4	59.09	61.12	63.22	65.40	66.52	67.66	68.82	70.00	71.20	12.10
IMPACT Challenger Hall 1 - 3	1,334.03	1,356.89	1,380.15	1,403.80	1,427.86	1,452.34	1,477.23	1,502.55	1,528.30	259.79
IMPACT Arena	308.24	313.52	318.89	324.36	329.92	335.57	341.33	347.18	353.13	60.03
รวม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (ล้านบาท)	2,573.11	2,632.44	2,693.29	2,755.71	2,818.62	2,883.12	2,949.28	3,017.13	3,086.72	527.79
รายได้จากการค่าบริการ (Service Income) (ล้านบาท)	437.43	447.51	457.86	468.47	479.16	490.13	501.38	512.91	524.74	89.72
รวม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และค่าบริการ (ล้านบาท)	3,010.54	3,079.95	3,151.15	3,224.18	3,297.78	3,373.26	3,450.66	3,530.04	3,611.46	617.52

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 23 - 31 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

สำหรับปีประมาณการที่ 32 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2597 ถึง 31 พฤษภาคม 2597 อ้างอิงตามวันสิ้นสุดสัญญาของ BLAND

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ประเภทงบการเงินรายได้อื่น**

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
<b>ประเภทงบการเงินรายได้อื่น</b>											
<b>รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง</b>											
รายได้จากการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)	402.79	430.85	449.94	465.98	482.59	499.79	517.60	536.05	549.13	562.57	575.11
รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง (ล้านบาท)	116.81	124.95	130.48	135.13	139.95	144.94	150.10	155.46	159.25	163.14	166.78
<b>รายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)</b>	<b>116.81</b>	<b>124.95</b>	<b>130.48</b>	<b>135.13</b>	<b>139.95</b>	<b>144.94</b>	<b>150.10</b>	<b>155.46</b>	<b>159.25</b>	<b>163.14</b>	<b>166.78</b>
<b>รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>											
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 1 (ล้านบาท)	104.21	106.30	108.42	110.59	112.80	115.06	117.36	119.71	122.10	124.55	127.04
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 2 (ล้านบาท)	19.97	20.36	20.77	21.19	21.61	22.04	22.48	22.93	23.39	23.86	24.34
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 1)	22.93	23.39	23.85	24.33	24.82	25.31	25.82	26.34	26.86	27.40	27.95
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 2)	3.59	3.67	3.74	3.81	3.89	3.97	4.05	4.13	4.21	4.29	4.38
<b>รวม รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>	<b>26.52</b>	<b>27.05</b>	<b>27.59</b>	<b>28.14</b>	<b>28.71</b>	<b>29.28</b>	<b>29.87</b>	<b>30.46</b>	<b>31.07</b>	<b>31.69</b>	<b>32.33</b>
<b>รายได้จากการเช่าร้านค้าทั่วไป</b>											
รายได้จากการเช่าร้านค้าทั่วไป	99.66	101.66	103.69	105.76	107.88	110.03	112.24	114.48	116.77	119.11	121.49
<b>รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา</b>											
รายได้จากพื้นที่โฆษณา	24.90	26.15	27.45	28.82	30.27	31.78	33.37	35.04	36.79	38.63	40.56
<b>รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา (ล้านบาท)</b>	<b>7.72</b>	<b>8.10</b>	<b>8.51</b>	<b>8.94</b>	<b>9.38</b>	<b>9.85</b>	<b>10.34</b>	<b>10.86</b>	<b>11.40</b>	<b>11.97</b>	<b>12.57</b>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ประมาณการกระแสเงินสด	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
รายได้จากที่จอดรถ (Parking Income) (ล้านบาท)	48.33	51.70	53.99	55.92	57.91	59.97	62.11	64.33	65.90	67.51	69.01
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	8.06	8.62	9.00	9.32	9.65	10.00	10.35	10.72	10.98	11.25	11.50
รวม รายได้อื่น (ล้านบาท)	307.10	322.08	333.27	343.21	353.48	364.08	375.01	386.31	395.37	404.68	413.69
รวม รายได้ทั้งหมดของโครงการ (ล้านบาท)	1,918.27	2,045.47	2,133.05	2,207.13	2,283.82	2,363.22	2,445.42	2,530.52	2,591.90	2,654.94	2,714.12

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 1 – 11 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
<b>ประมาณการกระแสเงินสด</b>											
<b>รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง</b>	<b>2577-2578</b>	<b>2578-2579</b>	<b>2579-2580</b>	<b>2580-2581</b>	<b>2581-2582</b>	<b>2582-2583</b>	<b>2583-2584</b>	<b>2584-2585</b>	<b>2585-2586</b>	<b>2586-2587</b>	<b>2587-2588</b>
รายได้จากการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)	587.97	601.14	614.65	628.49	642.69	657.24	672.15	687.45	703.14	719.22	735.72
รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง (ล้านบาท)	170.51	174.33	178.25	182.26	186.38	190.60	194.92	199.36	203.91	208.57	213.36
<b>รายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)</b>	<b>170.51</b>	<b>174.33</b>	<b>178.25</b>	<b>182.26</b>	<b>186.38</b>	<b>190.60</b>	<b>194.92</b>	<b>199.36</b>	<b>203.91</b>	<b>208.57</b>	<b>213.36</b>
<b>รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>											
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 1 (ล้านบาท)	129.58	132.17	134.81	137.51	140.26	143.06	145.92	148.84	151.82	154.86	157.95
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 2 (ล้านบาท)	24.82	25.32	25.83	26.34	26.87	27.41	27.96	28.52	29.09	29.67	30.26
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 1)	28.51	29.08	29.66	30.25	30.86	31.47	32.10	32.75	33.40	34.07	34.75
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 2)	4.47	4.56	4.65	4.74	4.84	4.93	5.03	5.13	5.24	5.34	5.45
<b>รวม รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>	<b>32.98</b>	<b>33.63</b>	<b>34.31</b>	<b>34.99</b>	<b>35.69</b>	<b>36.41</b>	<b>37.14</b>	<b>37.88</b>	<b>38.64</b>	<b>39.41</b>	<b>40.20</b>
<b>รายได้จากค่าเช่าร้านค้าทั่วไป</b>	<b>123.92</b>	<b>126.40</b>	<b>128.92</b>	<b>131.50</b>	<b>134.13</b>	<b>136.81</b>	<b>139.55</b>	<b>142.34</b>	<b>145.19</b>	<b>148.09</b>	<b>151.05</b>
<b>รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา</b>											
รายได้จากพื้นที่โฆษณา	42.59	44.72	46.95	49.30	51.77	54.35	57.07	59.92	62.92	66.07	69.37
รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา (ล้านบาท)	13.20	13.86	14.56	15.28	16.05	16.85	17.69	18.58	19.51	20.48	21.50
<b>รายได้จากที่จอดรถ (Parking Income) (ล้านบาท)</b>	<b>70.56</b>	<b>72.14</b>	<b>73.76</b>	<b>75.42</b>	<b>77.12</b>	<b>78.87</b>	<b>80.66</b>	<b>82.49</b>	<b>84.38</b>	<b>86.31</b>	<b>88.29</b>
<b>รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)</b>	<b>11.76</b>	<b>12.02</b>	<b>12.29</b>	<b>12.57</b>	<b>12.85</b>	<b>13.14</b>	<b>13.44</b>	<b>13.75</b>	<b>14.06</b>	<b>14.38</b>	<b>14.71</b>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
ประมาณการกระแสเงินสด	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
รวม รายได้อื่น (ล้านบาท)	422.92	432.38	442.08	452.03	462.23	472.68	483.41	494.40	505.68	517.25	529.11
รวม รายได้ทั้งหมดของ โครงการ (ล้านบาท)	2,774.78	2,836.95	2,900.68	2,966.00	3,032.97	3,101.63	3,172.02	3,244.21	3,318.23	3,394.13	3,471.98

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 12 – 22 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
<b>ประมาณการกระแสเงินสด</b>	<b>2588-2589</b>	<b>2589-2590</b>	<b>2590-2591</b>	<b>2591-2592</b>	<b>2592-2593</b>	<b>2593-2594</b>	<b>2594-2595</b>	<b>2595-2596</b>	<b>2596-2597</b>	<b>2597</b>
<b>รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง</b>										
รายได้จากการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)	752.64	769.99	787.79	806.05	824.45	843.31	862.66	882.51	902.87	154.38
รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง (ล้านบาท)	218.26	223.30	228.46	233.75	239.09	244.56	250.17	255.93	261.83	44.77
<b>รายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)</b>	<b>218.26</b>	<b>223.30</b>	<b>228.46</b>	<b>233.75</b>	<b>239.09</b>	<b>244.56</b>	<b>250.17</b>	<b>255.93</b>	<b>261.83</b>	<b>44.77</b>
<b>รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>										
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 1 (ล้านบาท)	161.11	164.34	167.62	170.97	174.39	177.88	181.44	185.07	188.77	32.09
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 2 (ล้านบาท)	30.87	31.48	32.11	32.75	33.41	34.08	34.76	35.45	36.16	6.15
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 1)	35.44	36.15	36.88	37.61	38.37	39.13	39.92	40.71	41.53	7.06
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 2)	5.56	5.67	5.78	5.90	6.01	6.13	6.26	6.38	6.51	1.11
<b>รวม รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>	<b>41.00</b>	<b>41.82</b>	<b>42.66</b>	<b>43.51</b>	<b>44.38</b>	<b>45.27</b>	<b>46.17</b>	<b>47.10</b>	<b>48.04</b>	<b>8.17</b>
<b>รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา</b>										
รายได้จากพื้นที่โฆษณา	72.84	76.48	80.30	84.32	88.54	92.96	97.61	102.49	107.62	18.83
รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา (ล้านบาท)	22.58	23.71	24.89	26.14	27.45	28.82	30.26	31.77	33.36	5.84
<b>รายได้จากที่จอดรถ (Parking Income) (ล้านบาท)</b>	<b>90.32</b>	<b>92.40</b>	<b>94.53</b>	<b>96.73</b>	<b>98.93</b>	<b>101.20</b>	<b>103.52</b>	<b>105.90</b>	<b>108.34</b>	<b>18.53</b>
<b>รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)</b>	<b>15.05</b>	<b>15.40</b>	<b>15.76</b>	<b>16.12</b>	<b>16.49</b>	<b>16.87</b>	<b>17.25</b>	<b>17.65</b>	<b>18.06</b>	<b>3.09</b>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
ประมาณการกระแสเงินสด	2588-2589	2589-2590	2590-2591	2591-2592	2592-2593	2593-2594	2594-2595	2595-2596	2596-2597	2597
รวม รายได้อื่น (ล้านบาท)	541.29	553.78	566.60	579.75	593.11	606.82	620.89	635.33	650.16	111.08
รวม รายได้ทั้งหมดของ โครงการ (ล้านบาท)	3,551.83	3,633.73	3,717.75	3,803.93	3,890.90	3,980.08	4,071.55	4,165.38	4,261.62	728.59

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 23 – 31 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

สำหรับปีประมาณการที่ 32 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2597 ถึง 31 พฤษภาคม 2597 อ้างอิงตามวันสิ้นสุดสัมปทานของ BLAND



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ประมาณการค่าใช้จ่าย**

ประเภทการกระเสเงินสด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
<b>ต้นทุนขาย (Departmental Cost) (ล้านบาท)</b>											
ต้นทุนค่าเช่าและบริการจากพื้นที่เช่า	161.12	172.34	179.98	186.39	193.03	199.91	207.04	214.42	219.65	225.03	230.04
ต้นทุนค่าบริการจัดเลี้ยง	21.03	22.49	23.49	24.32	25.19	26.09	27.02	27.98	28.66	29.37	30.02
ต้นทุนค่าดำเนินการธุรกิจร้านอาหาร	7.16	7.30	7.45	7.60	7.75	7.91	8.06	8.23	8.39	8.56	8.73
ต้นทุนค่าเช่าและบริการร้านค้าทั่วไป	38.87	39.65	40.44	41.25	42.07	42.91	43.77	44.65	45.54	46.45	47.38
ต้นทุนค่าเช่าและบริการโฆษณา	1.70	1.78	1.87	1.97	2.06	2.17	2.28	2.39	2.51	2.63	2.77
ต้นทุนทางตรงที่จอลริก	12.57	13.44	14.04	14.54	15.06	15.59	16.15	16.72	17.13	17.55	17.94
ต้นทุนทางตรงจากรายได้อื่นๆ	2.42	2.59	2.70	2.80	2.90	3.00	3.11	3.22	3.29	3.38	3.45
<b>รวมค่าใช้จ่ายต้นทุนขาย</b>	<b>244.85</b>	<b>259.59</b>	<b>269.96</b>	<b>278.86</b>	<b>288.06</b>	<b>297.58</b>	<b>307.43</b>	<b>317.61</b>	<b>325.18</b>	<b>332.96</b>	<b>340.33</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (ล้านบาท)</b>											
ค่าใช้จ่ายและค่าบริการพื้นที่	99.69	101.68	103.71	105.79	107.90	110.06	112.26	114.51	116.80	119.13	121.52
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	4.03	4.31	4.50	4.66	4.83	5.00	5.18	5.36	5.49	5.63	5.75
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	63.30	67.50	70.39	72.84	75.37	77.99	80.70	83.51	85.53	87.61	89.57
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)</b>	<b>167.02</b>	<b>173.49</b>	<b>178.60</b>	<b>183.28</b>	<b>188.10</b>	<b>193.05</b>	<b>198.14</b>	<b>203.38</b>	<b>207.82</b>	<b>212.37</b>	<b>216.83</b>
<b>ค่าธรรมเนียมการบริหาร (ล้านบาท)</b>											
ค่าจ้างบริหารจัดการทรัพย์สิน	105.50	112.50	117.32	121.39	125.61	129.98	134.50	139.18	142.55	146.02	149.28
ค่าแรงสูงใจ	94.56	101.24	105.78	109.59	113.54	117.63	121.86	126.25	129.35	132.54	135.52
<b>รวม ค่าธรรมเนียมการบริหาร</b>	<b>200.06</b>	<b>213.74</b>	<b>223.10</b>	<b>230.98</b>	<b>239.15</b>	<b>247.60</b>	<b>256.36</b>	<b>265.43</b>	<b>271.91</b>	<b>278.56</b>	<b>284.80</b>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ประมาณการกระแสเงินสด	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ล้านบาท)											
ค่าประกันภัย	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57	8.74	8.92	9.10
ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	14.99	16.69	17.02	17.36	17.71	18.07	18.43	18.80	19.17	19.55	19.95
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่ง	38.37	40.91	42.66	44.14	45.68	47.26	48.91	50.61	51.84	53.10	54.28
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	60.82	65.21	67.45	69.43	71.46	73.57	75.74	77.98	79.75	81.57	83.32
รวม ค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	672.76	712.03	739.12	762.56	786.77	811.80	837.66	864.39	884.67	905.47	925.29

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 1 – 11 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันมีตรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทการกระแสดังกล่าว	ปี 12	ปี 13	ปี 14	ปี 15	ปี 16	ปี 17	ปี 18	ปี 19	ปี 20	ปี 21	ปี 22
	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
<b>ต้นทุนขาย (Departmental Cost) (ล้านบาท)</b>											
ต้นทุนค่าเช่าและบริการจากพื้นที่เช่า	235.19	240.46	245.86	251.40	257.07	262.89	268.86	274.98	281.25	287.69	294.29
ต้นทุนค่าบริการจัดเลี้ยง	30.69	31.38	32.08	32.81	33.55	34.31	35.09	35.88	36.70	37.54	38.40
ต้นทุนค่าดำเนินการธุรกิจร้านอาหาร	8.90	9.08	9.26	9.45	9.64	9.83	10.03	10.23	10.43	10.64	10.85
ต้นทุนค่าเช่าและบริการร้านค้าทั่วไป	48.33	49.29	50.28	51.29	52.31	53.36	54.42	55.51	56.62	57.76	58.91
ต้นทุนค่าเช่าและบริการโฆษณา	2.90	3.05	3.20	3.36	3.53	3.71	3.89	4.09	4.29	4.51	4.73
ต้นทุนทางตรงที่จอดรถ	18.34	18.76	19.18	19.61	20.05	20.51	20.97	21.45	21.94	22.44	22.95
ต้นทุนทางตรงจากรายได้อื่นๆ	3.53	3.61	3.69	3.77	3.86	3.94	4.03	4.12	4.22	4.32	4.41
<b>รวมค่าใช้จ่ายต้นทุนขาย</b>	<b>347.89</b>	<b>355.62</b>	<b>363.55</b>	<b>371.68</b>	<b>380.01</b>	<b>388.55</b>	<b>397.30</b>	<b>406.27</b>	<b>415.46</b>	<b>424.89</b>	<b>434.56</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (ล้านบาท)</b>											
ค่าใช้จ่ายและค่าบริการพื้นที่	123.96	126.43	128.96	131.53	134.17	136.85	139.59	142.38	145.22	148.13	151.09
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	5.88	6.01	6.15	6.28	6.43	6.57	6.72	6.87	7.03	7.19	7.36
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	91.57	93.62	95.72	97.88	100.09	102.35	104.68	107.06	109.50	112.01	114.58
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)</b>	<b>221.40</b>	<b>226.06</b>	<b>230.82</b>	<b>235.70</b>	<b>240.68</b>	<b>245.77</b>	<b>250.98</b>	<b>256.31</b>	<b>261.76</b>	<b>267.33</b>	<b>273.02</b>
<b>ค่าธรรมเนียมการบริการ (ล้านบาท)</b>											
ค่าบริการจัดการทรัพย์สิน	152.61	156.03	159.54	163.13	166.81	170.59	174.46	178.43	182.50	186.68	190.96
ค่าแรงสูงใจ	138.57	141.70	144.91	148.20	151.57	155.03	158.58	162.22	165.95	169.78	173.71
<b>รวม ค่าธรรมเนียมการบริการ</b>	<b>291.18</b>	<b>297.73</b>	<b>304.44</b>	<b>311.33</b>	<b>318.38</b>	<b>325.62</b>	<b>333.04</b>	<b>340.65</b>	<b>348.45</b>	<b>356.46</b>	<b>364.67</b>
<b>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ล้านบาท)</b>											

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
ประมาณการกระแสเงินสด	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
ค่าประกันภัย	9.28	9.46	9.65	9.85	10.04	10.24	10.45	10.66	10.87	11.09	11.31
ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	20.34	20.75	21.17	21.59	22.02	22.46	22.91	23.37	23.84	24.31	24.80
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่ง	55.50	56.74	58.01	59.32	60.66	62.03	63.44	64.88	66.36	67.88	69.44
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ	85.12	86.95	88.83	90.76	92.72	94.74	96.80	98.91	101.07	103.28	105.55
รวม ค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	945.58	966.37	987.65	1,009.46	1,031.80	1,054.68	1,078.12	1,102.14	1,126.74	1,151.96	1,177.80

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 12 – 22 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทการกระแสดังกล่าว	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
	2588-2589	2589-2590	2590-2591	2591-2592	2592-2593	2593-2594	2594-2595	2595-2596	2596-2597	2597-2598
<b>ต้นทุนขาย (Departmental Cost) (ล้านบาท)</b>										
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่า	301.05	308.00	315.11	322.42	329.78	337.33	345.07	353.00	361.15	61.75
ต้นทุนค่าบริการจัดเลี้ยง	39.29	40.19	41.12	42.08	43.04	44.02	45.03	46.07	47.13	8.06
ต้นทุนค่าดำเนินการธุรกิจร้านอาหาร	11.07	11.29	11.52	11.75	11.98	12.22	12.47	12.72	12.97	2.20
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการร้านค้าทั่วไป	60.09	61.29	62.52	63.77	65.04	66.34	67.67	69.02	70.40	11.97
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโฆษณา	4.97	5.22	5.48	5.75	6.04	6.34	6.66	6.99	7.34	1.28
ต้นทุนทางตรงจากที่จอดรถ	23.48	24.02	24.58	25.15	25.72	26.31	26.92	27.53	28.17	4.82
ต้นทุนทางตรงจากรายได้อื่น ๆ	4.52	4.62	4.73	4.84	4.95	5.06	5.18	5.30	5.42	0.93
<b>รวมค่าใช้จ่ายต้นทุนขาย</b>	<b>444.47</b>	<b>454.63</b>	<b>465.05</b>	<b>475.74</b>	<b>486.55</b>	<b>497.62</b>	<b>508.98</b>	<b>520.63</b>	<b>532.58</b>	<b>91.01</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (ล้านบาท)</b>										
ค่าใช้จ่ายและค่าบริการพื้นที่	154.11	157.20	160.34	163.55	166.82	170.15	173.56	177.03	180.57	30.70
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	7.53	7.70	7.88	8.06	8.24	8.43	8.63	8.83	9.03	1.54
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	117.21	119.91	122.69	125.53	128.40	131.34	134.36	137.46	140.63	24.04
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)</b>	<b>278.85</b>	<b>284.81</b>	<b>290.90</b>	<b>297.14</b>	<b>303.46</b>	<b>309.93</b>	<b>316.54</b>	<b>323.31</b>	<b>330.23</b>	<b>56.28</b>
<b>ค่าธรรมเนียมการบริการ (ล้านบาท)</b>										
ค่าจ้างบริหารจัดการทรัพย์สิน	195.35	199.86	204.48	209.22	214.00	218.90	223.94	229.10	234.39	40.07
ค่าแรงสูงใจ	177.74	181.87	186.12	190.47	194.86	199.37	203.99	208.73	213.60	36.53
<b>รวมค่าธรรมเนียมการบริการ</b>	<b>373.09</b>	<b>381.73</b>	<b>390.59</b>	<b>399.69</b>	<b>408.86</b>	<b>418.27</b>	<b>427.93</b>	<b>437.83</b>	<b>447.99</b>	<b>76.61</b>
<b>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ล้านบาท)</b>										

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
ประมาณการกระแสเงินสด	2588-2589	2589-2590	2590-2591	2591-2592	2592-2593	2593-2594	2594-2595	2595-2596	2596-2597	2597-2598
ค่าประกันภัย	11.54	11.77	12.00	12.24	12.49	12.74	12.99	13.25	13.52	2.30
ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	25.30	25.80	26.32	26.84	27.38	27.93	28.49	29.06	29.64	5.04
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่ง	71.04	72.67	74.35	76.08	77.82	79.60	81.43	83.31	85.23	14.57
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	107.87	110.24	112.68	115.17	117.69	120.27	122.91	125.62	128.39	21.91
รวม ค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	1,204.28	1,231.41	1,259.23	1,287.74	1,316.56	1,346.09	1,376.36	1,407.39	1,439.18	245.81

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 23 – 31 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

สำหรับปีประมาณการที่ 32 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2597 ถึง 31 พฤษภาคม 2597 อ้างอิงตามวันสิ้นสุดสัมปทานของ BLAND

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**5.2.2 ผลของการประมาณการกรณีที่ 2: กรณีที่กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจต่อไปโดยไม่เข้าทำบันทึกข้อตกลง  
ประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และรายได้จากค่าบริการ**

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ประมาณการกระแสเงินสด	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
<b>ประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่</b>											
IMPACT Exhibition Center Hall	422.87	437.01	451.62	466.71	482.32	498.44	515.10	532.33	550.12	568.51	587.52
5 - 12											
IMPACT Forum Hall 4	28.08	29.04	30.04	31.08	32.15	33.25	34.40	35.58	36.80	38.07	39.38
IMPACT Challenger Hall 1 - 3	744.05	771.64	800.26	829.94	860.71	892.63	925.73	960.06	995.67	1,012.73	1,030.09
IMPACT Arena	182.06	188.35	194.86	201.59	208.55	215.75	223.20	230.91	238.89	247.14	251.37
รวม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (ล้านบาท)	1,377.06	1,426.05	1,476.78	1,529.31	1,583.72	1,640.08	1,698.44	1,758.88	1,821.48	1,866.45	1,908.36
รายได้จากค่าบริการ (Service Income) (ล้านบาท)	234.10	242.43	251.05	259.98	269.23	278.81	288.73	299.01	309.65	317.30	324.42
รวม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และค่าบริการ (ล้านบาท)	1,611.16	1,668.47	1,727.83	1,789.30	1,852.96	1,918.89	1,987.17	2,057.89	2,131.13	2,183.75	2,232.78

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 1 - 11 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันครบรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
ประมาณการกระแสเงินสด	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
<b>ประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่</b>											
IMPACT Exhibition Center Hall	607.16	627.46	648.43	670.11	692.51	715.66	739.59	764.31	789.87	816.27	843.56
5 - 12											
IMPACT Forum Hall 4	40.73	42.13	43.58	45.08	46.63	47.43	48.25	49.07	49.91	50.77	51.64
IMPACT Challenger Hall 1 - 3	1,047.75	1,065.70	1,083.97	1,102.55	1,121.45	1,140.67	1,160.22	1,180.11	1,200.33	1,220.91	1,241.83
IMPACT Arena	255.68	260.06	264.52	269.05	273.67	278.36	283.13	287.98	292.92	297.94	303.04
รวม รายได้จากการใช้ให้เช่าพื้นที่ (ล้านบาท)	1,951.32	1,995.36	2,040.51	2,086.80	2,134.26	2,182.12	2,231.18	2,281.47	2,333.03	2,385.88	2,440.07
รายได้จากค่าบริการ (Service Income) (ล้านบาท)	331.72	339.21	346.89	354.76	362.82	370.96	379.30	387.85	396.61	405.60	414.81
รวม รายได้จากการใช้ให้เช่าพื้นที่ และค่าบริการ (ล้านบาท)	2,283.04	2,334.57	2,387.39	2,441.55	2,497.08	2,553.08	2,610.48	2,669.32	2,729.64	2,791.48	2,854.89

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 12 - 22 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
ประมาณการกระแสเงินสด	2588-2589	2589-2590	2590-2591	2591-2592	2592-2593	2593-2594	2594-2595	2595-2596	2596-2597	2597
<b>ประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่</b>										
IMPACT Exhibition Center Hall	871.76	900.90	931.02	962.15	994.31	1,027.55	1,061.90	1,097.40	1,134.09	195.87
5 - 12										
IMPACT Forum Hall 4	52.52	53.42	54.34	55.27	56.22	57.18	58.16	59.16	60.17	10.23
IMPACT Challenger Hall 1 - 3	1,263.12	1,284.77	1,306.79	1,329.19	1,351.97	1,375.14	1,398.71	1,422.68	1,447.07	245.98
IMPACT Arena	308.24	313.52	318.89	324.36	329.92	335.57	341.33	347.18	353.13	60.03
รวม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (ล้านบาท)	2,495.64	2,552.62	2,611.04	2,670.96	2,732.42	2,795.45	2,860.10	2,926.42	2,994.46	512.11
รายได้จากการค่าบริการ (Service Income) (ล้านบาท)	424.26	433.94	443.88	454.06	464.51	475.23	486.22	497.49	509.06	87.06
รวม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และค่าบริการ (ล้านบาท)	2,919.90	2,986.56	3,054.92	3,125.03	3,196.93	3,270.68	3,346.32	3,423.92	3,503.52	599.17

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 23 - 31 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

สำหรับปีประมาณการที่ 32 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2597 ถึง 31 พฤษภาคม 2597 อ้างอิงตามวันสิ้นสุดสัมปทานของ BLAND

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ประเภทงบการเงินรายได้อื่น**

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
<b>ประเภทงบการเงินรายได้อื่น</b>	<b>2566-2567</b>	<b>2567-2568</b>	<b>2568-2569</b>	<b>2569-2570</b>	<b>2570-2571</b>	<b>2571-2572</b>	<b>2572-2573</b>	<b>2573-2574</b>	<b>2574-2575</b>	<b>2575-2576</b>	<b>2576-2577</b>
<u>รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง</u>											
รายได้จากการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)	402.79	417.12	431.96	447.32	463.24	479.72	496.79	514.47	532.78	545.94	568.20
รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง (ล้านบาท)	116.81	120.96	125.27	129.72	134.34	139.12	144.07	149.20	154.51	158.32	161.88
<b>รายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)</b>	<b>116.81</b>	<b>120.96</b>	<b>125.27</b>	<b>129.72</b>	<b>134.34</b>	<b>139.12</b>	<b>144.07</b>	<b>149.20</b>	<b>154.51</b>	<b>158.32</b>	<b>161.88</b>
<u>รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</u>											
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 1 (ล้านบาท)	104.21	106.30	108.42	110.59	112.80	115.06	117.36	119.71	122.10	124.55	127.04
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 2 (ล้านบาท)	19.97	20.36	20.77	21.19	21.61	22.04	22.48	22.93	23.39	23.86	24.34
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 1)	22.93	23.39	23.85	24.33	24.82	25.31	25.82	26.34	26.86	27.40	27.95
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 2)	3.59	3.67	3.74	3.81	3.89	3.97	4.05	4.13	4.21	4.29	4.38
<b>รวม รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>	<b>26.52</b>	<b>27.05</b>	<b>27.59</b>	<b>28.14</b>	<b>28.71</b>	<b>29.28</b>	<b>29.87</b>	<b>30.46</b>	<b>31.07</b>	<b>31.69</b>	<b>32.33</b>
<u>รายได้จากค่าเช่าร้านค้าทั่วไป</u>											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	6,291.79	6,291.79	6,291.79	6,291.79	6,291.79	6,291.79	6,291.79	6,291.79	6,291.79	6,291.79	6,291.79
อัตราค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,320.00	1,346.40	1,373.33	1,400.79	1,428.81	1,457.39	1,486.53	1,516.27	1,546.59	1,577.52	1,609.07
<b>รวม รายได้จากค่าเช่าร้านค้าทั่วไป (ล้านบาท)</b>	<b>99.66</b>	<b>101.66</b>	<b>103.69</b>	<b>105.76</b>	<b>107.88</b>	<b>110.03</b>	<b>112.24</b>	<b>114.48</b>	<b>116.77</b>	<b>119.11</b>	<b>121.49</b>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทการกระแสดังกล่าว	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
<b>รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา</b>											
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โฆษณา	24.90	26.15	27.45	28.82	30.27	31.78	33.37	35.04	36.79	38.63	40.56
รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา (ล้านบาท)	7.72	8.10	8.51	8.94	9.38	9.85	10.34	10.86	11.40	11.97	12.57
รายได้จากที่จอดรถ (Parking Income) (ล้านบาท)	48.33	50.05	51.83	53.68	55.59	57.57	59.62	61.74	63.93	65.51	66.98
รายได้อื่น ๆ (ล้านบาท)	8.06	8.34	8.64	8.95	9.26	9.59	9.94	10.29	10.66	10.92	11.16
รวม รายได้อื่น (ล้านบาท)	307.10	316.17	325.53	335.19	345.16	355.45	366.07	377.03	388.34	397.53	406.41
รวม รายได้ทั้งหมดของโครงการ (ล้านบาท)	1,918.27	1,984.65	2,053.36	2,124.49	2,198.12	2,274.34	2,353.24	2,434.92	2,519.47	2,581.27	2,639.19

หมายเหตุ: สำหรับปีงบประมาณการเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวิธีคำนวณที่ปรากฏในบัญชีของบริษัท

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
<b>ประมาณการกระแสเงินสด</b>	<b>2577-2578</b>	<b>2578-2579</b>	<b>2579-2580</b>	<b>2580-2581</b>	<b>2581-2582</b>	<b>2582-2583</b>	<b>2583-2584</b>	<b>2584-2585</b>	<b>2585-2586</b>	<b>2586-2587</b>	<b>2587-2588</b>
<u>รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง</u>											
รายได้จากการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)	570.76	583.64	596.85	610.39	624.27	638.27	652.62	667.33	682.41	697.87	713.72
รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง (ล้านบาท)	165.52	169.26	173.09	177.01	181.04	185.10	189.26	193.53	197.90	202.38	206.98
<b>รายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)</b>	<b>165.52</b>	<b>169.26</b>	<b>173.09</b>	<b>177.01</b>	<b>181.04</b>	<b>185.10</b>	<b>189.26</b>	<b>193.53</b>	<b>197.90</b>	<b>202.38</b>	<b>206.98</b>
<u>รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</u>											
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 1 (ล้านบาท)	129.58	132.17	134.81	137.51	140.26	143.06	145.92	148.84	151.82	154.86	157.95
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 2 (ล้านบาท)	24.82	25.32	25.83	26.34	26.87	27.41	27.96	28.52	29.09	29.67	30.26
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 1)	28.51	29.08	29.66	30.25	30.86	31.47	32.10	32.75	33.40	34.07	34.75
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 2)	4.47	4.56	4.65	4.74	4.84	4.93	5.03	5.13	5.24	5.34	5.45
<b>รวม รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>	<b>32.98</b>	<b>33.63</b>	<b>34.31</b>	<b>34.99</b>	<b>35.69</b>	<b>36.41</b>	<b>37.14</b>	<b>37.88</b>	<b>38.64</b>	<b>39.41</b>	<b>40.20</b>
<u>รายได้จากการเช่าร้านค้าทั่วไป (ล้านบาท)</u>	<b>123.92</b>	<b>126.40</b>	<b>128.92</b>	<b>131.50</b>	<b>134.13</b>	<b>136.81</b>	<b>139.55</b>	<b>142.34</b>	<b>145.19</b>	<b>148.09</b>	<b>151.05</b>
<b>รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา</b>											
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โฆษณา	42.59	44.72	46.95	49.30	51.77	54.35	57.07	59.92	62.92	66.07	69.37
รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา (ล้านบาท)	13.20	13.86	14.56	15.28	16.05	16.85	17.69	18.58	19.51	20.48	21.50

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
ประมาณการกระแสเงินสด	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
รายได้จากที่จอดรถ (Parking Income) (ล้านบาท)	68.49	70.04	71.62	73.25	74.91	76.59	78.31	80.08	81.89	83.74	85.65
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	11.42	11.67	11.94	12.21	12.49	12.77	13.05	13.35	13.65	13.96	14.27
รวม รายได้อื่น (ล้านบาท)	415.52	424.86	434.43	444.25	454.31	464.53	475.01	485.75	496.77	508.07	519.66
รวม รายได้ทั้งหมดของโครงการ (ล้านบาท)	2,698.56	2,759.43	2,821.82	2,885.80	2,951.39	3,017.61	3,085.49	3,155.07	3,226.41	3,299.55	3,374.54

หมายเหตุ: สำหรับปีงบประมาณที่ 12 – 22 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
<b>ประมาณการกระแสเงินสด</b>	<b>2588-2589</b>	<b>2589-2590</b>	<b>2590-2591</b>	<b>2591-2592</b>	<b>2592-2593</b>	<b>2593-2594</b>	<b>2594-2595</b>	<b>2595-2596</b>	<b>2596-2597</b>	<b>2597</b>
<u>รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง</u>										
รายได้จากการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)	729.97	746.64	763.73	781.26	799.23	817.67	836.58	855.98	875.88	149.79
รายได้จากการบริการจัดเลี้ยง (ล้านบาท)	211.69	216.53	221.48	226.56	231.78	237.12	242.61	248.23	254.00	43.44
<b>รายได้จากการให้บริการจัดเลี้ยง(ล้านบาท)</b>	<b>211.69</b>	<b>216.53</b>	<b>221.48</b>	<b>226.56</b>	<b>231.78</b>	<b>237.12</b>	<b>242.61</b>	<b>248.23</b>	<b>254.00</b>	<b>43.44</b>
<b>รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>										
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 1 (ล้านบาท)	161.11	164.34	167.62	170.97	174.39	177.88	181.44	185.07	15.73	32.09
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ Restaurant 2 (ล้านบาท)	30.87	31.48	32.11	32.75	33.41	34.08	34.76	35.45	3.01	6.15
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 1)	35.44	36.15	36.88	37.61	38.37	39.13	39.92	40.71	3.46	7.06
รายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร (Restaurant 2)	5.56	5.67	5.78	5.90	6.01	6.13	6.26	6.38	0.54	1.11
<b>รวมรายได้จากการให้สิทธิประกอบธุรกิจร้านอาหาร</b>	<b>41.00</b>	<b>41.82</b>	<b>42.66</b>	<b>43.51</b>	<b>44.38</b>	<b>45.27</b>	<b>46.17</b>	<b>47.10</b>	<b>4.00</b>	<b>8.17</b>
<u>รายได้จากค่าเช่าร้านค้าทั่วไป</u>										
รวมรายได้จากค่าเช่าร้านค้าทั่วไป (ล้านบาท)	154.08	157.16	160.30	163.51	166.78	170.11	173.51	176.98	180.52	30.69
<b>รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา</b>										
รายได้ค่าเช่าพื้นที่โฆษณา	72.84	76.48	80.30	84.32	88.54	92.96	97.61	102.49	107.62	18.83
รายได้จากสิทธิในการให้เช่าพื้นที่โฆษณา (ล้านบาท)	22.58	23.71	24.89	26.14	27.45	28.82	30.26	31.77	33.36	5.84

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
ประมาณการกระแสเงินสด	2588-2589	2589-2590	2590-2591	2591-2592	2592-2593	2593-2594	2594-2595	2595-2596	2596-2597	2597
รายได้จากที่จอดรถ (Parking Income) (ล้านบาท)	87.60	89.60	91.65	93.75	95.91	98.12	100.39	102.72	105.11	17.98
รายได้อื่นๆ (ล้านบาท)	14.60	14.93	15.27	15.63	15.98	16.35	16.73	17.12	17.52	3.00
รวม รายได้อื่น (ล้านบาท)	531.55	543.74	556.26	569.10	582.27	595.80	609.68	623.92	594.52	109.10
รวม รายได้ทั้งหมดของโครงการ (ล้านบาท)	3,451.44	3,530.30	3,611.18	3,694.12	3,779.20	3,866.47	3,956.00	4,047.84	4,098.03	708.27

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 23 – 31 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

สำหรับปีประมาณการที่ 32 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2597 ถึง 31 พฤษภาคม 2597 อ้างอิงตามวันสิ้นสุดสภาพของ BLAND

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ประมาณการค่าใช้จ่าย**

ประเภทการกระเสเงินสด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
<b>ต้นทุนขาย (Departmental Cost) (ล้านบาท)</b>											
ต้นทุนค่าเช่าและบริการจากพื้นที่เช่า	161.12	166.85	172.78	178.93	185.30	191.89	198.72	205.79	213.11	218.37	223.28
ต้นทุนค่าบริการจัดเลี้ยง	21.03	21.77	22.55	23.35	24.18	25.04	25.93	26.86	27.81	28.50	29.14
ต้นทุนค่าดำเนินการธุรกิจร้านอาหาร	7.16	7.30	7.45	7.60	7.75	7.91	8.06	8.23	8.39	8.56	8.73
ต้นทุนค่าเช่าและบริการร้านค้าทั่วไป	38.87	39.65	40.44	41.25	42.07	42.91	43.77	44.65	45.54	46.45	47.38
ต้นทุนค่าเช่าและบริการโฆษณา	1.70	1.78	1.87	1.97	2.06	2.17	2.28	2.39	2.51	2.63	2.77
ต้นทุนทางตรงจากที่จอดรถ	12.57	13.01	13.48	13.96	14.45	14.97	15.50	16.05	16.62	17.03	17.42
ต้นทุนทางตรงจากภาษีอื่น ๆ	2.42	2.50	2.59	2.68	2.78	2.88	2.98	3.09	3.20	3.28	3.35
<b>รวมค่าใช้จ่ายต้นทุนขาย</b>	<b>244.85</b>	<b>252.87</b>	<b>261.16</b>	<b>269.73</b>	<b>278.60</b>	<b>287.76</b>	<b>297.24</b>	<b>307.04</b>	<b>317.18</b>	<b>324.82</b>	<b>332.06</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (ล้านบาท)</b>											
ค่าใช้จ่ายและค่าบริการพื้นที่	99.69	101.68	103.71	105.79	107.90	110.06	112.26	114.51	116.80	119.13	121.52
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	4.03	4.17	4.32	4.47	4.63	4.80	4.97	5.14	5.33	5.46	5.58
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	63.30	65.49	67.76	70.11	72.54	75.05	77.66	80.35	83.14	85.18	87.09
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)</b>	<b>167.02</b>	<b>171.34</b>	<b>175.79</b>	<b>180.37</b>	<b>185.07</b>	<b>189.91</b>	<b>194.89</b>	<b>200.01</b>	<b>205.27</b>	<b>209.78</b>	<b>214.19</b>
<b>ค่าธรรมเนียมการบริการ (ล้านบาท)</b>											
ค่าจ้างบริหารจัดการทรัพย์สิน	105.50	109.16	112.93	116.85	120.90	125.09	129.43	133.92	138.57	141.97	145.16
ค่าแรงสูงใจ	94.56	97.96	101.48	105.13	108.91	112.83	116.89	121.09	125.45	128.57	131.48
<b>รวม ค่าธรรมเนียมการบริการ</b>	<b>200.06</b>	<b>207.12</b>	<b>214.42</b>	<b>221.98</b>	<b>229.81</b>	<b>237.92</b>	<b>246.32</b>	<b>255.01</b>	<b>264.02</b>	<b>270.54</b>	<b>276.63</b>



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปี 1	ปี 2	ปี 3	ปี 4	ปี 5	ปี 6	ปี 7	ปี 8	ปี 9	ปี 10	ปี 11	
ประมาณการกระแสเงินสด	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ล้านบาท)											
ค่าประกันภัย	7.46	7.61	7.76	7.92	8.08	8.24	8.40	8.57	8.74	8.92	9.10
ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	14.99	16.69	17.02	17.36	17.71	18.07	18.43	18.80	19.17	19.55	19.95
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่ง	38.37	39.69	41.07	42.49	43.96	45.49	47.06	48.70	50.39	51.63	52.78
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	60.82	63.99	65.85	67.77	69.75	71.79	73.89	76.07	78.30	80.10	81.83
รวม ค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	672.76	695.33	717.23	739.86	763.23	787.39	812.34	838.13	864.77	885.24	904.71

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 1 – 11 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทการกระแสดังกล่าว	ปี 12	ปี 13	ปี 14	ปี 15	ปี 16	ปี 17	ปี 18	ปี 19	ปี 20	ปี 21	ปี 22
	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
<b>ต้นทุนขาย (Departmental Cost) (ล้านบาท)</b>											
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่า	228.30	233.46	238.74	244.16	249.71	255.31	261.05	266.93	272.96	279.15	285.49
ต้นทุนค่าบริการจัดเลี้ยง	29.79	30.47	31.16	31.86	32.59	33.32	34.07	34.83	35.62	36.43	37.26
ต้นทุนค่าดำเนินการธุรกิจร้านอาหาร	8.90	9.08	9.26	9.45	9.64	9.83	10.03	10.23	10.43	10.64	10.85
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการร้านค้าทั่วไป	48.33	49.29	50.28	51.29	52.31	53.36	54.42	55.51	56.62	57.76	58.91
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโฆษณา	2.90	3.05	3.20	3.36	3.53	3.71	3.89	4.09	4.29	4.51	4.73
ต้นทุนทางตรงจากที่จอดรถ	17.81	18.21	18.62	19.04	19.48	19.91	20.36	20.82	21.29	21.77	22.27
ต้นทุนทางตรงจากรายได้อื่นๆ	3.42	3.50	3.58	3.66	3.75	3.83	3.92	4.00	4.09	4.19	4.28
<b>รวมค่าใช้จ่ายต้นทุนขาย</b>	<b>339.47</b>	<b>347.06</b>	<b>354.84</b>	<b>362.82</b>	<b>371.00</b>	<b>379.26</b>	<b>387.74</b>	<b>396.42</b>	<b>405.32</b>	<b>414.44</b>	<b>423.79</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (ล้านบาท)</b>											
ค่าใช้จ่ายและค่าบริการพื้นที่	123.96	126.43	128.96	131.53	134.17	136.85	139.59	142.38	145.22	148.13	151.09
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	5.71	5.84	5.97	6.10	6.24	6.38	6.53	6.67	6.82	6.98	7.14
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	89.05	91.06	93.12	95.23	97.40	99.58	101.82	104.12	106.47	108.89	111.36
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)</b>	<b>218.71</b>	<b>223.32</b>	<b>228.04</b>	<b>232.87</b>	<b>237.80</b>	<b>242.81</b>	<b>247.93</b>	<b>253.17</b>	<b>258.52</b>	<b>263.99</b>	<b>269.59</b>
<b>ค่าธรรมเนียมการบริหาร (ล้านบาท)</b>											
ค่าจ้างบริหารจัดการทรัพย์สิน	148.42	151.77	155.20	158.72	162.33	165.97	169.70	173.53	177.45	181.48	185.60
ค่าแรงสูงใจ	134.46	137.52	140.65	143.87	147.17	150.50	153.91	157.41	161.00	164.68	168.45
<b>รวม ค่าธรรมเนียมการบริหาร</b>	<b>282.88</b>	<b>289.28</b>	<b>295.85</b>	<b>302.59</b>	<b>309.49</b>	<b>316.46</b>	<b>323.61</b>	<b>330.94</b>	<b>338.45</b>	<b>346.15</b>	<b>354.05</b>
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ล้านบาท)											

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
ประมาณการกระแสเงินสด	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
ค่าประกันภัย	9.28	9.46	9.65	9.85	10.04	10.24	10.45	10.66	10.87	11.09	11.31
ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	20.34	20.75	21.17	21.59	22.02	22.46	22.91	23.37	23.84	24.31	24.80
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่ง	53.97	55.19	56.44	57.72	59.03	60.35	61.71	63.10	64.53	65.99	67.49
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	83.59	85.40	87.26	89.15	91.09	93.06	95.07	97.13	99.24	101.39	103.60
รวม ค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	924.65	945.07	966.00	987.43	1,009.39	1,031.60	1,054.35	1,077.65	1,101.52	1,125.98	1,151.03

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 12 – 22 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทการกระแสดังกล่าว	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
	2588-2589	2589-2590	2590-2591	2591-2592	2592-2593	2593-2594	2594-2595	2595-2596	2596-2597	2597
<b>ต้นทุนขาย (Departmental Cost) (ล้านบาท)</b>										
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่เช่า	291.99	298.66	305.49	312.50	319.69	327.07	334.63	342.39	350.35	59.92
ต้นทุนค่าบริการจัดเลี้ยง	38.10	38.97	39.87	40.78	41.72	42.68	43.67	44.68	45.72	7.82
ต้นทุนค่าดำเนินการธุรกิจร้านอาหาร	11.07	11.29	11.52	11.75	11.98	12.22	12.47	12.72	1.08	2.20
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการร้านค้าทั่วไป	60.09	61.29	62.52	63.77	65.04	66.34	67.67	69.02	70.40	11.97
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการโฆษณา	4.97	5.22	5.48	5.75	6.04	6.34	6.66	6.99	7.34	1.28
ต้นทุนทางตรงจากที่จอดรถ	22.78	23.30	23.83	24.38	24.94	25.51	26.10	26.71	27.33	4.67
ต้นทุนทางตรงจากรายได้อื่นๆ	4.38	4.48	4.58	4.69	4.80	4.91	5.02	5.14	5.26	0.90
<b>รวมค่าใช้จ่ายต้นทุนขาย</b>	<b>433.38</b>	<b>443.20</b>	<b>453.28</b>	<b>463.61</b>	<b>474.21</b>	<b>485.07</b>	<b>496.22</b>	<b>507.65</b>	<b>507.48</b>	<b>88.77</b>
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (ล้านบาท)</b>										
ค่าใช้จ่ายและค่าบริการพื้นที่	154.11	157.20	160.34	163.55	166.82	170.15	173.56	177.03	180.57	30.70
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	7.30	7.47	7.64	7.81	7.99	8.18	8.37	8.56	8.76	1.50
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	113.90	116.50	119.17	121.91	124.71	127.59	130.55	133.58	135.24	23.37
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)</b>	<b>275.31</b>	<b>281.16</b>	<b>287.15</b>	<b>293.27</b>	<b>299.52</b>	<b>305.92</b>	<b>312.47</b>	<b>319.17</b>	<b>324.56</b>	<b>55.57</b>
<b>ค่าธรรมเนียมการบริการ (ล้านบาท)</b>										
ค่าจ้างบริหารจัดการทรัพย์สิน	189.83	194.17	198.61	203.18	207.86	212.66	217.58	222.63	225.39	38.95
ค่าแรงสูงใจ	172.32	176.29	180.37	184.55	188.84	193.24	197.76	202.39	205.24	35.44
<b>รวมค่าธรรมเนียมการบริการ</b>	<b>362.15</b>	<b>370.46</b>	<b>378.98</b>	<b>387.73</b>	<b>396.70</b>	<b>405.90</b>	<b>415.34</b>	<b>425.02</b>	<b>430.63</b>	<b>74.39</b>
<b>ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ล้านบาท)</b>										

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
ประมาณการกระแสเงินสด	2588-2589	2589-2590	2590-2591	2591-2592	2592-2593	2593-2594	2594-2595	2595-2596	2596-2597	2597
ค่าประกันภัย	11.54	11.77	12.00	12.24	12.49	12.74	12.99	13.25	13.52	2.30
ภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	25.30	25.80	26.32	26.84	27.38	27.93	28.49	29.06	29.64	5.04
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่ง	69.03	70.61	72.22	73.88	75.58	77.33	79.12	80.96	81.96	14.17
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	105.86	108.17	110.54	112.97	115.45	118.00	120.60	123.27	125.12	21.50
รวม ค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	1,176.70	1,203.00	1,229.95	1,257.57	1,285.88	1,314.89	1,344.62	1,375.10	1,387.79	240.23

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 23 - 31 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

สำหรับปีประมาณการที่ 32 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2597 ถึง 31 พฤษภาคม 2597 อ้างอิงตามวันสิ้นสุดสมัยปกานของ BLAND

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### 5.2.3 การประเมินมูลค่าโครงการ

หลังจากที่ที่ปรึกษาฯ ได้ประมาณการรายได้รวม และค่าใช้จ่ายรวมของทั้ง 2 กรณี ที่ปรึกษาฯ จึงประเมินมูลค่าโครงการโดยการประมาณการกระแสเงินสดส่วนเพิ่มจากการเปรียบเทียบทั้ง 2 กรณี โดยที่ปรึกษาฯ ประมาณการกระแสเงินสดจ่าย ดังต่อไปนี้

ประเภทการกระแสเงินสด	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
<b>(หน่วย: ล้านบาท)</b>	<b>2566-2567</b>	<b>2567-2568</b>	<b>2568-2569</b>	<b>2569-2570</b>	<b>2570-2571</b>	<b>2571-2572</b>	<b>2572-2573</b>	<b>2573-2574</b>	<b>2574-2575</b>	<b>2575-2576</b>	<b>2576-2577</b>
รวมรายได้ทั้งหมดของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 1	1,918.27	2,045.47	2,133.05	2,207.13	2,283.82	2,363.22	2,445.42	2,530.52	2,591.90	2,654.94	2,714.12
รวมรายได้ทั้งหมดของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 2	1,918.27	1,984.65	2,053.36	2,124.49	2,198.12	2,274.34	2,353.24	2,434.92	2,519.47	2,581.27	2,639.19
<b>รายได้ส่วนเพิ่ม</b>	-	<b>60.82</b>	<b>79.69</b>	<b>82.64</b>	<b>85.71</b>	<b>88.88</b>	<b>92.18</b>	<b>95.60</b>	<b>72.43</b>	<b>73.67</b>	<b>74.93</b>
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 1	(672.76)	(712.03)	(739.12)	(762.56)	(786.77)	(811.80)	(837.66)	(864.39)	(884.67)	(905.47)	(925.29)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 2	(672.76)	(695.33)	(717.23)	(739.86)	(763.23)	(787.39)	(812.34)	(838.13)	(864.77)	(885.24)	(904.71)
<b>ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่ม</b>	-	<b>(16.71)</b>	<b>(21.89)</b>	<b>(22.70)</b>	<b>(23.54)</b>	<b>(24.41)</b>	<b>(25.32)</b>	<b>(26.26)</b>	<b>(19.89)</b>	<b>(20.24)</b>	<b>(20.58)</b>
<b>กำไรขั้นต้นส่วนเพิ่ม</b>	-	<b>44.12</b>	<b>57.80</b>	<b>59.94</b>	<b>62.16</b>	<b>64.47</b>	<b>66.86</b>	<b>69.34</b>	<b>52.53</b>	<b>53.43</b>	<b>54.35</b>
หัก: ค่าเสื่อมราคาจากการก่อสร้าง ทางเชื่อม		(8.13)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในการใช้ สะพาน		(4.20)	(5.04)	(5.04)	(5.04)	(5.04)	(5.04)	(5.04)	(5.04)	(5.04)	(5.04)
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนภาษี</b>	-	<b>31.79</b>	<b>43.01</b>	<b>45.15</b>	<b>47.38</b>	<b>49.68</b>	<b>52.07</b>	<b>54.55</b>	<b>37.74</b>	<b>38.65</b>	<b>39.56</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>กำไรจากการดำเนินงานหลังหัก ภาษี</b>	-	<b>31.79</b>	<b>43.01</b>	<b>45.15</b>	<b>47.38</b>	<b>49.68</b>	<b>52.07</b>	<b>54.55</b>	<b>37.74</b>	<b>38.65</b>	<b>39.56</b>
บวกกลับ: ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด จำหน่าย	-	12.32	14.79	14.79	14.79	14.79	14.79	14.79	14.79	14.79	14.79

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทการกระแสนเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน	2566-2567	2567-2568	2568-2569	2569-2570	2570-2571	2571-2572	2572-2573	2573-2574	2574-2575	2575-2576	2576-2577
	-	44.12	57.80	59.94	62.16	64.47	66.86	69.34	52.53	53.43	54.35
กระแสเงินสดจ่าย											
ค่าก่อสร้างสะพานเชื่อมและค่า อุดหนุนสัญญาสัมปทาน	(33.56)	(142.95)	(68.87)	(50.38)	(50.38)	-					
กระแสเงินสดหลังหักภาษี	(33.56)	(98.83)	(11.07)	9.56	11.78	64.47	66.86	69.34	52.53	53.43	54.35
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	(30.77)	(83.11)	(8.54)	6.76	7.64	38.34	36.46	34.68	24.09	22.47	20.96

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวิธีบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทการกระเสเงินสด	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
(หน่วย: ล้านบาท)	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
รวมรายได้ทั้งหมดของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 1	2,774.78	2,836.95	2,900.68	2,966.00	3,032.97	3,101.63	3,172.02	3,244.21	3,318.23	3,394.13	3,471.98
รวมรายได้ทั้งหมดของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 2	2,698.56	2,759.43	2,821.82	2,885.80	2,951.39	3,017.61	3,085.49	3,155.07	3,226.41	3,299.55	3,374.54
<b>รายได้ส่วนเพิ่ม</b>	<b>76.22</b>	<b>77.52</b>	<b>78.85</b>	<b>80.20</b>	<b>81.58</b>	<b>84.02</b>	<b>86.54</b>	<b>89.14</b>	<b>91.82</b>	<b>94.59</b>	<b>97.44</b>
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 1	(945.58)	(966.37)	(987.65)	(1,009.46)	(1,031.80)	(1,054.68)	(1,078.12)	(1,102.14)	(1,126.74)	(1,151.96)	(1,177.80)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 2	(924.65)	(945.07)	(966.00)	(987.43)	(1,009.39)	(1,031.60)	(1,054.35)	(1,077.65)	(1,101.52)	(1,125.98)	(1,151.03)
<b>ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่ม</b>	<b>(20.93)</b>	<b>(21.29)</b>	<b>(21.66)</b>	<b>(22.03)</b>	<b>(22.41)</b>	<b>(23.08)</b>	<b>(23.77)</b>	<b>(24.48)</b>	<b>(25.22)</b>	<b>(25.98)</b>	<b>(26.77)</b>
กำไรขั้นต้นส่วนเพิ่ม	55.28	56.23	57.19	58.17	59.17	60.94	62.77	64.65	66.60	68.60	70.68
หัก: ค่าเสื่อมราคาจากการก่อสร้างทางเชื่อม	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(9.75)	(1.63)
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในการใช้สะพาน	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนภาษี</b>	<b>40.14</b>	<b>41.09</b>	<b>42.05</b>	<b>43.03</b>	<b>44.03</b>	<b>45.80</b>	<b>47.63</b>	<b>49.51</b>	<b>51.46</b>	<b>53.46</b>	<b>63.66</b>
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>กำไรจากการดำเนินงานหลังหักภาษี</b>	<b>40.14</b>	<b>41.09</b>	<b>42.05</b>	<b>43.03</b>	<b>44.03</b>	<b>45.80</b>	<b>47.63</b>	<b>49.51</b>	<b>51.46</b>	<b>53.46</b>	<b>63.66</b>
บวกกลับ: ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	15.14	15.14	15.14	15.14	15.14	15.14	15.14	15.14	15.14	15.14	7.02
<b>กระแสเงินสดรับจากการดำเนินงาน</b>	<b>55.28</b>	<b>56.23</b>	<b>57.19</b>	<b>58.17</b>	<b>59.17</b>	<b>60.94</b>	<b>62.77</b>	<b>64.65</b>	<b>66.60</b>	<b>68.60</b>	<b>70.68</b>
กระแสเงินสดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทการกระเสเงินสด	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22
(หน่วย:ล้านบาท)	2577-2578	2578-2579	2579-2580	2580-2581	2581-2582	2582-2583	2583-2584	2584-2585	2585-2586	2586-2587	2587-2588
ค่าก่อสร้างสะพานเชื่อมและค่า อุดหนุนสัญญาสัมปทาน											
กระแสเงินสดหลังหักภาษี	55.28	56.23	57.19	58.17	59.17	60.94	62.77	64.65	66.60	68.60	70.68
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	19.55	18.24	17.01	15.87	14.80	13.98	13.20	12.47	11.78	11.13	10.51

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 12 – 22 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ประเภทการกระเสเงินสด	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31	ปีที่ 32
(หน่วย: ล้านบาท)	2588-2589	2589-2590	2590-2591	2591-2592	2592-2593	2593-2594	2594-2595	2595-2596	2596-2597	2597-2598
รวมรายได้ทั้งหมดของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 1	3,551.83	3,633.73	3,717.75	3,803.93	3,890.90	3,980.08	4,071.55	4,165.38	4,261.62	728.59
รวมรายได้ทั้งหมดของโครงการ (บาท) - กรณีที่ 2	3,451.44	3,530.30	3,611.18	3,694.12	3,779.20	3,866.47	3,956.00	4,047.84	4,098.03	708.27
รายได้ส่วนเพิ่ม	100.39	103.43	106.57	109.81	111.69	113.61	115.56	117.54	163.59	20.32
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ โครงการ (บาท) - กรณีที่ 1	(1,204.28)	(1,231.41)	(1,259.23)	(1,287.74)	(1,316.56)	(1,346.09)	(1,376.36)	(1,407.39)	(1,439.18)	(245.81)
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของ โครงการ (บาท) - กรณีที่ 2	(1,176.70)	(1,203.00)	(1,229.95)	(1,257.57)	(1,285.88)	(1,314.89)	(1,344.62)	(1,375.10)	(1,387.79)	(240.23)
ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่ม	(27.58)	(28.41)	(29.27)	(30.16)	(30.68)	(31.21)	(31.74)	(32.29)	(51.39)	(5.58)
กำไรขั้นต้นส่วนเพิ่ม	72.81	75.02	77.30	79.65	81.01	82.40	83.81	85.25	112.19	14.74
หัก: ค่าเสื่อมราคาจากการก่อสร้าง ทางเชื่อม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
หัก: ค่าตัดจำหน่ายสิทธิในการใช้ สะพาน	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(5.39)	(0.90)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนภาษี	67.42	69.63	71.91	74.26	75.62	77.01	78.42	79.86	106.80	13.84
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการดำเนินงานหลังหัก ภาษี	67.42	69.63	71.91	74.26	75.62	77.01	78.42	79.86	106.80	13.84
บวกกลับ: ค่าเสื่อมราคาและค่าตัด จำหน่าย	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	5.39	0.90
กระแสเงินสดรับจากการ ดำเนินงาน	72.81	75.02	77.30	79.65	81.01	82.40	83.81	85.25	112.19	14.74
กระแสเงินสดจ่าย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ประเภทการกระเสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปีที่ 23 2588-2589	ปีที่ 24 2589-2590	ปีที่ 25 2590-2591	ปีที่ 26 2591-2592	ปีที่ 27 2592-2593	ปีที่ 28 2593-2594	ปีที่ 29 2594-2595	ปีที่ 30 2595-2596	ปีที่ 31 2596-2597	ปีที่ 32 2597-2598
ค่าก่อสร้างสะพานเชื่อมและค่า อุดหนุนสัญญาสัมปทาน										
กระแสเงินสดหลังหักภาษี	72.81	75.02	77.30	79.65	81.01	82.40	83.81	85.25	112.19	14.74
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	9.93	9.39	8.87	8.38	7.82	7.29	6.80	6.34	7.65	0.99

หมายเหตุ: สำหรับปีประมาณการที่ 23 – 31 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน ถึง 31 มีนาคม ของปีถัดไป อ้างอิงตามวันปิดรอบบัญชีรายปีของกองทรัสต์ฯ

สำหรับปีประมาณการที่ 32 จะประมาณการเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2597 ถึง 31 พฤษภาคม 2597 อ้างอิงตามวันสิ้นสุดสัมปทานของ BLAND

จากการประมาณการกระแสเงินสดส่วนเพิ่มจากการก่อสร้างสะพานเชื่อมและอุตุนหนุสัมปทานค่าทางเชื่อมตลอดระยะเวลาสัมปทาน ที่ปรึกษา คำนวณอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) ได้เท่ากับร้อยละ 23.70 และคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดส่วนเพิ่ม (Net Present Value) ได้เท่ากับ 300.93 ล้านบาท

### 5.3 การวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis)

การประเมินอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดส่วนเพิ่ม (Net Present Value) จะถูกต้องหรือมีมูลค่าใกล้เคียงความเป็นจริงนั้น ขึ้นอยู่กับความถูกต้องและความเหมาะสมของสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน เช่น แผนการดำเนินธุรกิจและนโยบายการบริหารงานในอนาคตภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น หากมีเหตุการณ์ที่ส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงใดๆ อาทิ สภาวะเศรษฐกิจ สภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ และนโยบายของรัฐบาล อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราผลตอบแทนภายใน และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ

ด้วยสาเหตุและปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลงและอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินอัตราผลตอบแทนภายในและมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการ ที่ปรึกษา จึงได้ทำการวิเคราะห์ความไวของการประเมินอัตราผลตอบแทนภายในและมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการเพื่อศึกษาถึงผลกระทบโดยปัจจัยต่างๆ ที่อาจเกิดการเปลี่ยนแปลง

ที่ปรึกษา จึงศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนภายในจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเติบโตของการใช้พื้นที่ (Occupancy Growth) ของพื้นที่โครงการ IMPACT Challenger ตามประมาณการของ IMPACT เป็นกรณีฐาน และวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของอัตราผลตอบแทนเมื่ออัตราการเติบโตดังกล่าวเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 10 จากกรณีฐาน

อัตราการเติบโตของการใช้พื้นที่ อาคาร Impact Challenger ในปีที่ 1 และ ปีที่ 2	อัตราผลตอบแทน ภายใน
อัตราการเติบโตปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 7.35 และปีที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 3.15	18.74%
<b>อัตราการเติบโตปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 8.16 และปีที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 3.50 (กรณีฐาน)</b>	<b>23.70%</b>
อัตราการเติบโตปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 8.98 และปีที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 3.85	26.02%

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินอัตราผลตอบแทนภายในจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราความสำเร็จของการเพิ่มการใช้พื้นที่ (Occupancy Growth) ของพื้นที่โครงการ IMPACT Challenger ตามประมาณการของ IMPACT จะได้อัตราผลภายในของโครงการ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ระหว่างร้อยละ 18.74 ถึงร้อยละ 26.02 โดยมีกรณีฐานเท่ากับร้อยละ 23.70

นอกจากนี้ ที่ปรึกษา ได้ศึกษาและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราความสำเร็จของการเพิ่มการใช้พื้นที่ (Occupancy Growth) ของพื้นที่โครงการ IMPACT Challenger ตามประมาณการของ IMPACT และอัตราผลตอบแทนถ่วงน้ำหนัก (WACC)

ร้อยละของความสำเร็จตามแผน	อัตราผลตอบแทนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) เพิ่ม / (ลด)				
	8.55% (-0.50%)	8.80% (-0.25%)	9.05% (กรณีฐาน)	9.30% (+0.25%)	9.55% (+0.50%)
อัตราการเติบโตปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 6.53 และปีที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 2.80	230.08	217.29	205.10	193.46	182.37
อัตราการเติบโตปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 7.35 และปีที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 3.15	223.27	211.90	201.04	190.67	180.76
อัตราการเติบโตปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 8.16 และปีที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 3.50	328.95	314.62	<b>300.93</b>	287.85	275.33
อัตราการเติบโตปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 8.98 และปีที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 3.85	311.76	299.06	286.91	275.29	264.16
อัตราการเติบโตปีที่ 1 เท่ากับร้อยละ 9.80 และปีที่ 2 เท่ากับ ร้อยละ 4.20	417.05	401.41	386.45	372.13	358.41

จากการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของการประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราความสำเร็จของการเพิ่มการใช้พื้นที่ (Occupancy Growth) ของพื้นที่โครงการ IMPACT Challenger ตามประมาณการของ IMPACT และ อัตราผลตอบแทนถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) จะมูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ วันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ระหว่าง 190.67 – 314.62 ล้านบาท โดยมีกรณีฐานเท่ากับ 300.93 ล้านบาท

#### 5.4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษา ทางด้านราคา

จากการประเมินอัตราผลตอบแทนภายในและมูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการก่อสร้างสะพานเชื่อมและให้เงินอุดหนุนค่าสัมปทานการเชื่อมทางแก่ BLAND ได้ผลสรุปดังนี้

รายการ	ผลการประเมิน
อัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return)	18.74% - 26.02%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)	190.67 – 314.62 ล้านบาท

โดยสรุป ที่ปรึกษา เห็นว่า เมื่อเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนภายในกับอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ซึ่งมีอัตราร้อยละ 9.05 นั้น โครงการก่อสร้างสะพานเชื่อมและให้เงินสนับสนุนค่าสัมปทานการเชื่อมทางแก่ BLAND ให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าอัตราผลตอบแทนที่คาดหวัง นอกจากนี้หากพิจารณามูลค่าปัจจุบันสุทธิของโครงการนั้น โครงการดังกล่าวมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิอยู่ระหว่าง 190.67 – 314.62 ล้านบาท

ดังนั้น ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่าโครงการดังกล่าวนั้นมีความสมเหตุสมผลในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับกองทัพ

ส่วนที่ 6 : สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

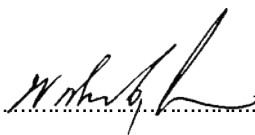
โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในส่วนที่ 1 “บทสรุปของผู้บริหาร” ของรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

จากการพิจารณาความสมเหตุสมผล ข้อดีข้อเสียของการทำรายการ ความเสี่ยงจากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมทางด้านราคา ที่ปรึกษา จึงมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรลงมติอนุมัติการทำรายการตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ เสนอในครั้ง

อนึ่ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ของกองทรัสต์ฯ ตามประกาศข้อกำหนดรายการ ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ สามารถพิจารณาข้อมูล เหตุผลประกอบ และความเห็นในประเด็นต่างๆ ตามที่ที่ปรึกษา ได้นำเสนอไว้ในรายงานความเห็นของที่ปรึกษา ฉบับนี้

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของกองทรัสต์ฯ ขอรับรองว่าได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลต่างๆ ด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของความสมเหตุสมผลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ฯ เป็นสำคัญ


ขอแสดงความนับถือ



(นายพิทักษ์ กิตติอักษรเสถียร)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



(นายณัฐวัตร กิตติอักษรเสถียร)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท สิลม แอ็ดไวเซอร์ จำกัด



## เอกสารแนบ 1: สรุปข้อมูลของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

### 1.1 ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อ	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ชื่อย่อ	:	IMPACT
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ในที่ดิน และอาคารศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมของโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีจำนวน 4 อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารดังกล่าว บนที่ดิน 192 ไร่ 2 งาน 88.6 ตร.ว. รวมพื้นที่ใช้สอย 167,162 ตร.ม.
ที่ตั้ง	:	47/569-576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรม นิวเจนัว ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	:	15,714,500,000.00 บาท แบ่งเป็นหน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.60 บาท (ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	:	15,714,500,000.00 บาท แบ่งเป็นหน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10.60 บาท (ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566)

### 1.2 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินออกให้เช่าและ/หรือให้มีการใช้พื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ตามประกาศกำหนด แก่ผู้ใช้พื้นที่และ/หรือผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และเป็นผู้กำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ฯ และมอบหมายหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บริษัท อิมแพ็คฯ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งหน้าที่ดังกล่าวได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และ/หรือให้เช่าพื้นที่ ตามนโยบายการจัดหาผลประโยชน์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้กำหนดไว้ ติดตามประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้พื้นที่และผู้เช่าพื้นที่ และจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนเพื่อนำส่งกองทรัสต์ฯ ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์ฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค ซึ่งกองทรัสต์ฯ สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์โดยการเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่และ/หรือสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวกับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าโดยตรงโดยสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาค้ำเคลือบกันสำหรับผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าทุกราย ทั้งนี้ รูปแบบของสัญญาที่กองทรัสต์ฯ เข้าทำจะอยู่ในรูปแบบของสัญญาให้เช่าพื้นที่ สัญญาให้เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้เช่าพื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ มีการทำธุรกรรมกับ บริษัท อิมแพ็คฯ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย บริษัท อิมแพ็คฯ ได้เช่าพื้นที่และ/หรือใช้พื้นที่ของกองทรัสต์ฯ เพื่อจัดงานแสดงและนิทรรศการ ให้บริการจัดเลี้ยง ประกอบกิจการร้านอาหารตลอดจนดำเนินธุรกิจโฆษณา ในกรณีดังกล่าว การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ เป็นไปตามนโยบายการทำรายการระหว่างกันที่กำหนดไว้

1.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ



กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยมีบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ในด้านต่างๆ และบริษัท อิมแพ็ค เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์



## 1.4 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 9 มิถุนายน 2566 กองทรัสต์ฯ มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

	ชื่อ - นามสกุล	หุ้น	ร้อยละ
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	731,250,000	49.33
2	สำนักงานประกันสังคม	97,444,100	6.57
3	กองทุนเปิด เค เค พร็อพเพอร์ตี้ เซคเตอร์	37,928,600	2.56
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,410,000	1.92
5	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	24,973,700	1.68
6	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,712,500	1.67
7	ธนาคาร ออมสิน	21,210,200	1.43
8	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,428,200	1.11
9	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	16,300,000	1.10
10	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	16,228,400	1.09
	<b>รวมผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก</b>	<b>1,014,885,700</b>	<b>68.46</b>
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	467,614,300.00	31.54
	<b>รวมผู้ถือหุ้นทั้งหมด</b>	<b>1,482,500,000</b>	<b>100</b>

ที่มา : สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นวันที่ 9 มิถุนายน 2566 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date)

## 1.5 งบการเงิน

### 1.5.1 งบแสดงฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม					
	2564	ร้อยละ	2565	ร้อยละ	2566	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม	19,663.00	97.00	19,664.00	96.53	19,672.00	95.49
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตาม มูลค่ายุติธรรม	270.53	1.33	371.15	1.82	504.29	2.45
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	263.22	1.30	290.35	1.43	347.40	1.69
<b>ลูกหนี้</b>						
จากการให้บริการพื้นที่	62.17	0.31	34.76	0.17	62.88	0.31
จากดอกเบี้ย	0.14	0.00	0.13	0.00	0.54	0.00
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3.65	0.02	3.09	0.02	5.13	0.02
สินทรัพย์อื่น	9.45	0.05	8.37	0.04	9.85	0.05
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>20,272.16</b>	<b>100.00</b>	<b>20,371.85</b>	<b>100.00</b>	<b>20,602.08</b>	<b>100.00</b>

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม					
	2564	ร้อยละ	2565	ร้อยละ	2566	ร้อยละ
<b>หนี้สิน</b>						
เจ้าหนี้การค้า	21.56	0.11	21.56	0.11	20.30	0.10
เจ้าหนี้อื่น	5.43	0.03	5.43	0.03	9.55	0.05
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	169.44	0.84	169.44	0.83	184.63	0.90
รายได้รับล่วงหน้า	179.77	0.89	179.77	0.88	170.53	0.83
เงินประกันความเสียหาย	11.97	0.06	11.97	0.06	15.21	0.07
หนี้สินอื่น	20.32	0.10	20.32	0.10	43.76	0.21
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,872.00	9.23	1,872.00	9.19	-	0.00
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,998.97	9.86	1,998.97	9.81	3,858.23	18.73
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,279.45</b>	<b>21.11</b>	<b>4,279.45</b>	<b>21.01</b>	<b>4,302.21</b>	<b>20.88</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>						
ทุนจดทะเบียน						
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท	15,714.50	77.52	15,714.50	77.14	15,714.50	76.28
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์						
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท	15,714.50	77.52	15,714.50	77.14	15,714.50	76.28
กำไรสะสม	377.90	1.86	377.90	1.86	585.37	2.84
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>16,092.40</b>	<b>79.38</b>	<b>16,092.40</b>	<b>78.99</b>	<b>16,299.87</b>	<b>79.12</b>

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ IMPACT สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2565 - 2566

### 1.5.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม					
	2564	ร้อยละ	2565	ร้อยละ	2566	ร้อยละ
<b>รายได้จากการลงทุน</b>						
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	1,087.11	98.60	656.52	99.61	1,768.55	99.39
รายได้ดอกเบี้ย	0.72	0.06	0.44	0.07	1.22	0.07
รายได้อื่น	14.74	1.34	2.14	0.32	9.61	0.54
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,102.56</b>	<b>100.00</b>	<b>659.10</b>	<b>100.00</b>	<b>1,779.38</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม					
	2564	ร้อยละ	2565	ร้อยละ	2566	ร้อยละ
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่	138.43	12.56	84.66	12.84	233.79	13.14
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	101.73	9.23	73.72	11.18	102.91	5.78
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	51.90	4.71	30.01	4.55	26.76	1.50
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.98	0.27	2.89	0.44	2.83	0.16
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	111.79	10.14	64.68	9.81	186.11	10.46
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3.00	0.27	2.79	0.42	2.82	0.16
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	137.81	12.50	128.82	19.55	171.46	9.64
ต้นทุนทางการเงิน	114.63	10.40	112.76	17.11	101.18	5.69
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>662.28</b>	<b>60.07</b>	<b>500.33</b>	<b>75.91</b>	<b>827.84</b>	<b>46.52</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>440.28</b>	<b>39.93</b>	<b>158.77</b>	<b>24.09</b>	<b>951.54</b>	<b>53.48</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจาก เงินลงทุน	0.97	0.09	0.26	0.04	1.11	0.06
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น จากเงินลงทุน	5.45	0.49	1.91	0.29	10.47	0.59
<b>รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้น และยังไม่เกิดขึ้นจากเงิน ลงทุน</b>	<b>6.42</b>	<b>0.58</b>	<b>2.16</b>	<b>0.33</b>	<b>11.58</b>	<b>0.65</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงาน</b>	<b>446.70</b>	<b>40.52</b>	<b>160.93</b>	<b>24.42</b>	<b>963.12</b>	<b>54.13</b>

ที่มา: งบการเงินตรวจสอบของ IMPACT สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2565 – 2566

## 1.6 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

### 1.6.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

#### รายได้

สำหรับปี 2564 – 2566 IMPACT มีรายได้รวมเท่ากับ 1,102.56 ล้านบาท 659.10 ล้านบาท และ 1,779.38 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้จากการให้บริการพื้นที่มูลค่าเท่ากับ 1,087.11 ล้านบาท 656.52 ล้านบาท และ 1,768.55 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 98.60 ร้อยละ 99.61 และร้อยละ 99.39 ของรายได้รวม ตามลำดับ ในรอบปี 2564/2565 IMPACT มีรายได้ลดลง 443.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 โดยจังหวัดนนทบุรีมีคำสั่งให้งดการจัดกิจกรรมซึ่งมีการรวมกลุ่มของบุคคลที่มีจำนวนรวมกันมากกว่า 10 คนและปิดโรงแรมสรรพ สถานี่แสดงสรรพ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2564 และมีคำสั่งให้ปิดศูนย์แสดงสินค้าในเดือนกรกฎาคม 2564 ทั้งนี้ ทางศูนย์ฯได้รับอนุญาตให้กลับมาดำเนินงานได้เป็นปกติในเดือนพฤศจิกายน 2564 โดยมีลูกค้า

เริ่มกลับมาให้บริการพื้นที่จัดงาน สำหรับปี 2565/2566 รายได้เพิ่มขึ้น 1,120.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 170 เนื่องจาก IMPACT สามารถเปิดให้บริการพื้นที่ได้ตามปกติหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดคลี่คลายและดีขึ้น

### ค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2564 – 2566 IMPACT มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 662.28 ล้านบาท 500.33 ล้านบาท และ 827.84 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2564/2565 ค่าใช้จ่ายลดลง 161.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24 โดยลดลงจากต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก จากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ซึ่งทำให้มีการหยุดการดำเนินการของศูนย์แสดงสินค้า สำหรับปี 2565/2566 ค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 327.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 65 โดยเพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการบริหารเป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น โดย IMPACT สามารถเปิดให้บริการพื้นที่ได้ตามปกติ จึงทำให้ค่าใช้จ่ายในค่าสาธารณูปโภค ค่าบริหารทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร รวมถึงค่าธรรมเนียมจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

### กำไรสุทธิ

ในปี 2564 – 2566 IMPACT มีกำไรสุทธิเท่ากับ 446.70 ล้านบาท 160.93 ล้านบาท และ 963.12 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2564/2565 กำไรสุทธิลดลงเท่ากับ 281.52 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 64 จากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ส่งผลให้ IMPACT ไม่สามารถให้บริการพื้นที่ได้เต็มที่ส่งผลให้ผลการดำเนินงานลดลง สำหรับปี 2565/2566 กำไรสุทธิเพิ่มขึ้น 802.19 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 498 จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่กลับมาดำเนินงานได้เป็นปกติ

## 1.6.2 วิเคราะห์ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

### สินทรัพย์

ในปี 2564 – 2566 IMPACT มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 20,272.16 ล้านบาท 20,371.85 ล้านบาท และ 20,602.08 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2564/2565 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 99.69 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรมที่เพิ่มขึ้น 100.62 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าที่เพิ่มขึ้น 27.13 ล้านบาท ทั้งนี้ กองทรัสต์มีลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ลดลง 27.41 ล้านบาท สำหรับปี 2565/2566 สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 230.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.13 จากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าธุรกรรมที่เพิ่มขึ้น 133.14 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเพิ่มขึ้น 57.05 ล้านบาท และลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่เพิ่มขึ้น 28.12 ล้านบาท

### หนี้สิน

ในปี 2564 – 2566 IMPACT มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,266.57 ล้านบาท 4,279.45 ล้านบาท และ 4,302.21 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2564/2565 หนี้สินเพิ่มขึ้น 12.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.30 จากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเป็นหลัก ซึ่งเป็นผลจากการยืดเวลาการจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 3,870.97 ล้านบาท โดยแสดงอยู่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเท่ากับ 1,872.00 ล้านบาท สำหรับปี 2565/2566 หนี้สินเพิ่มขึ้น 22.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.53 จากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและหนี้สินอื่น ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯมีเงินกู้ระยะยาวเท่ากับ 3,858.23 โดยในปี 2565/2566 กองทรัสต์มีกระแสเงินสดจ่ายเพื่อจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,872.00 ล้านบาทและมีกระแสเงินสดรับจากเงินกู้ระยะยาวเท่ากับ 1,860.00 ล้านบาท

## สินทรัพย์สุทธิ

ในปี 2564 – 2566 IMPACT มีสินทรัพย์สุทธิรวมเท่ากับ 16,005.59 ล้านบาท 16,092.40 ล้านบาท และ 16,299.87 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2564/2565 สินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้น 86.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.54 จากกำไรจากการลงทุนสุทธิ 158.76 ล้านบาทและมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 74.12 ล้านบาท สำหรับปี 2565/2566 สินทรัพย์สุทธิเพิ่มขึ้น 207.47 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.29 จากกำไรจากการลงทุนสุทธิ 951.54 ล้านบาทและการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 755.65 ล้านบาท

### 1.7 ภาวะอุตสาหกรรม

ข้อมูลจาก สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) (TCEB หรือ ทีเส็บ) เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 เรื่อง “ทีเส็บเดินหน้าแผนปฏิบัติการ 5 ปี (2566-2570)” เปิดเผยว่า “อุตสาหกรรมไมซ์ทั่วโลกมีแนวโน้มที่ดีในการฟื้นตัวกลับมาหลังจากที่ประเทศต่าง ๆ เริ่มลดข้อจำกัดในการเดินทางเข้า-ออกประเทศมากขึ้น ทีเส็บมีแผนปฏิบัติการระยะ 5 ปี พ.ศ. 2566-2570 ที่ให้การสนับสนุนและส่งเสริมอุตสาหกรรมไมซ์ ภายใต้ยุทธศาสตร์ TCEB Go ด้วยความมุ่งมั่นในการเป็นพันธมิตรเพื่อความสำเร็จของธุรกิจ ขับเคลื่อนประเทศไทยให้เป็นจุดหมายปลายทางไมซ์ ด้วยนวัตกรรมและสร้างที่ยั่งยืนร่วมกัน พร้อมกับผลักดันแคมเปญปีแห่งการจัดประชุมและนิทรรศการ 2566 หรือ Thailand MICE to Meet You Year 2023 เร่งกระตุ้นการจัดงาน สร้างรายได้กระจายสู่ภูมิภาคต่างๆ

แผนปฏิบัติการภายใต้ยุทธศาสตร์ TCEB Go จะสามารถขับเคลื่อนอุตสาหกรรมไมซ์และผลักดันประเทศไทยเป็นจุดหมายปลายทางของไมซ์โลก ซึ่งจะดำเนินการตามยุทธศาสตร์ใน 5 ด้าน ประกอบด้วย

T: Thailand As Global MICE Leader มุ่งผลักดันให้ประเทศไทยเป็นผู้นำในการจัดกิจกรรมไมซ์ระดับโลก เพื่อเพิ่มรายได้และขับเคลื่อนเศรษฐกิจประเทศ พร้อมสร้างพันธมิตรและสร้างโอกาสทางธุรกิจ ด้วยการดำเนินงานระดับนานาชาติเข้ามาจัดในประเทศไทย รวมถึงการประมุขสิทธิ์ในการจัดงานภายใต้โครงการที่สำคัญ เช่น One Ministry, One Convention, Annual Meetings of the International Monetary Fund และงาน World Bank Group 2026 นอกจากนี้ยังวางแผนการขยายฐานตลาดใหม่ในตลาดอิสราเอลและตะวันออกกลาง ควบคู่ไปกับการรักษาตลาดเดิมที่เป็นตลาดหลักในเอเชียแปซิฟิก

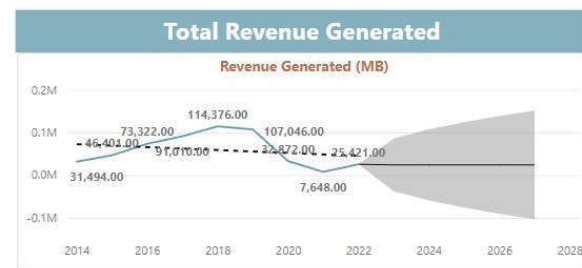
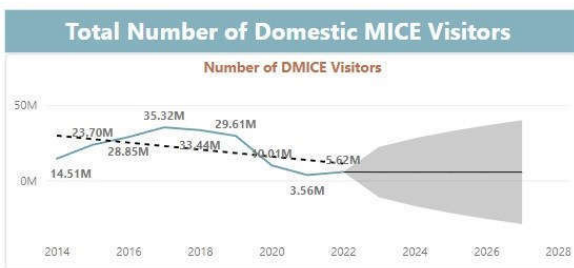
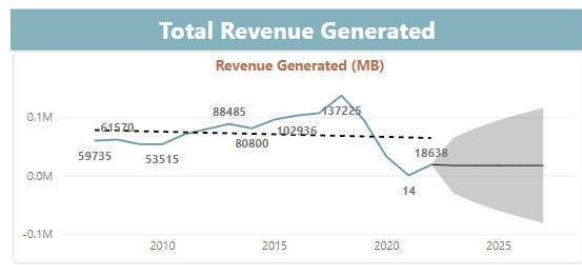
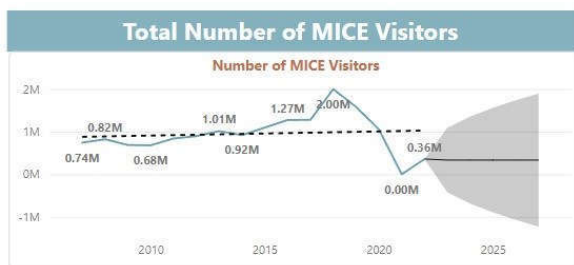
C: Create Destination Competitiveness Through Diverse Local Identity ยกระดับศักยภาพการรองรับกิจกรรมไมซ์ในแต่ละพื้นที่ ด้วยการสร้างความหลากหลายของอัตลักษณ์ในพื้นที่และประสบการณ์ที่มีคุณค่า ผ่านการพัฒนาและส่งเสริมความร่วมมือกับชุมชน ตลอดจนเครือข่ายในท้องถิ่น อาทิ การพัฒนาเส้นทางสายไมซ์ในแต่ละจังหวัด การพัฒนา Product MICE Premium ที่นำสินค้าและบริการท้องถิ่นมาพัฒนาเป็นสินค้าสำหรับอุตสาหกรรมไมซ์ อาทิ ของที่ระลึกของว่าง หรือของฝาก และการทำการตลาดเชิงพื้นที่เพื่อค้นหาอัตลักษณ์ของเมือง (City DNA) แล้วพัฒนาให้เป็นจุดขายที่น่าจดจำ รวมถึงการผลักดันงานเทศกาลสำคัญประจำท้องถิ่นให้เป็นงานเด่นระดับประเทศและระดับนานาชาติ อาทิ งานประเพณีถือศีลกินผัก จ.ภูเก็ต งานไหมนานาชาติ จ.ขอนแก่น เพื่อกระจายการเติบโตของจุดหมายปลายทางไมซ์ให้หลากหลายและครอบคลุมทั่วประเทศยิ่งขึ้น

E: Execute Innovative MICE Solution การส่งเสริมพัฒนาทักษะด้านดิจิทัลและนวัตกรรมด้านการบริการไมซ์ เพื่อยกระดับขีดความสามารถการแข่งขันของไมซ์ไทยบนเวทีโลก โดยมุ่งพัฒนาศูนย์กลางข้อมูล MICE Intelligence Center ให้เป็นศูนย์กลางข้อมูลอุตสาหกรรมไมซ์ของประเทศสำหรับผู้ประกอบการหรือผู้ที่สนใจได้นำไปใช้เพิ่มประสิทธิภาพการทำงาน การพัฒนาแพลตฟอร์มดิจิทัล Thailand MICE One Stop Service เพื่ออำนวยความสะดวกด้านโลจิสติกส์ไมซ์ และการดำเนินโครงการ MICE Winnovation อย่างต่อเนื่องที่จะมีการเปิดตัวปีที่ 3 วันที่ 31 มีนาคมนี้

เพื่อสนับสนุนผู้ประกอบการไมซ์ในการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการจัดงานและแก้ปัญหาจริง สามารถตอบ โจทย์ความต้องการทั้งในส่วนของผู้จัดงาน ผู้ร่วมงาน และสถานที่จัดงาน ครบวงจรในธุรกิจไมซ์

**B: Build Agile and High Performance Organization** มุ่งสู่การเป็นองค์กรการสมรรถนะสูงที่คล่องตัวและทันโลก โดยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กรด้วยกลยุทธ์ AAA คือ การเชื่อมโยงกระบวนการทำงาน (Alignment) การเพิ่มความคล่องตัวในการทำงาน (Agile) และ การทำงานเชิงโครงการแบบบูรณาการข้ามฝ่ายงาน (Agenda-Based) รวมถึงการพัฒนาสมรรถนะบุคลากร (Competency) สร้างศักยภาพบุคลากร ที่เน้นทั้งด้านการพัฒนาประสิทธิภาพการทำงาน และการพัฒนาด้านจิตใจควบคู่ไปกับการมีวัฒนธรรมองค์กรที่มีคุณธรรม จริยธรรม เพื่อให้ได้เป็นองค์กรที่สร้างสมดุลย์ในสภาพแวดล้อมการทำงานและเสริมสร้างศักยภาพของบุคลากรได้อย่างยั่งยืน

**Go: Go for MICE Sustainability** พลิกโฉมไมซ์ไทยด้วยความยั่งยืนและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ผลักดันให้จุดหมายปลายทางไมซ์ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืนในระดับนานาชาติ Global Destination Sustainability Index และผลักดันให้องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการจัดงานไมซ์ผ่านการรับรองมาตรฐาน ISO 20121 การจัดการและบริหารธุรกิจอีเวนต์อย่างยั่งยืน รวมถึงการพัฒนาระบบคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ และการสนับสนุนการจัดงานแบบคาร์บอนเป็นกลาง (Carbon Neutral Event) พร้อมผลักดันให้ผู้จัดงานและผู้ประกอบการไมซ์ผ่านการรับรองการบริหารจัดงานอย่างยั่งยืน หรือ Thailand Sustainable Event Management Standard (TSEMS) เพิ่มเดิมอีก 450 องค์กรทั่วประเทศ นอกจากนี้ที่เส็บได้รับการรับรองเป็นองค์กรที่มีหน้าที่รับรองสมรรถนะของบุคคลตามมาตรฐานอาชีพ ในสาขาวิชาชีพการจัดการประชุมนิทรรศการใน 5 สาขา ได้แก่ อาชีพการจัดการการเดินทางเพื่อเป็นรางวัล อาชีพการจัดการการจัดประชุม อาชีพการจัดการงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ อาชีพการจัดการงานอีเวนต์ และอาชีพการจัดการสถานที่จัดงาน โดยมีเป้าหมายดำเนินการทดสอบและรับรองมาตรฐานบุคลากรในอาชีพไมซ์ภายใน 5 ปี จำนวน 500 ราย ซึ่งจะก่อให้เกิดความยั่งยืนในการพัฒนาบุคลากรในอุตสาหกรรมไมซ์ไทย



ที่มา: สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2566

การดำเนินงานในปีงบประมาณ 2566 (ตุลาคม 2565 ถึง กันยายน 2566) ที่เส็บมุ่งเน้นส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการจัดประชุมและนิทรรศการนานาชาติของโลก โดยการประมูลสิทธิ์งานที่มีศักยภาพสูงระดับโลกเข้ามาจัดในไทย ซึ่งปีนี้ไทยได้รับเลือกเป็นเจ้าภาพจัดงานระดับนานาชาติหลายงานตลอดทั้งปี อาทิ งาน World Congress of Nephrology ในวันที่ 30 มีนาคม - 2 เมษายน งาน 29th International Montessori Congress ในวันที่ 2-5 สิงหาคม งาน AFECA Annual

General Meeting 2023 ในเดือนตุลาคม งาน 62nd ICCA Congress 2023 วันที่ 12-15 พฤศจิกายน และ งาน World Allergy Congress (WAC) 2023 วันที่ 1-3 ธันวาคม ในด้านของธุรกิจงานแสดงสินค้ายังคงเดินทางส่งเสริมการจัดงานภายใต้ 12 กลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมาย (12 S-Curve) อาทิ งาน VIV Asia 2023 & Meat Pro Asia 2023 วันที่ 8-10 มีนาคมนี้ ซึ่งเป็นงานแสดงสินค้าที่จัดอยู่ในอุตสาหกรรมแปรรูปอาหารและอุตสาหกรรมหุ่นยนต์ และงาน ASEAN Sustainable Energy Week (ASEW) 2023 วันที่ 30 สิงหาคม - 1 กันยายน เป็นงานแสดงสินค้าที่จัดอยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ นอกจากนี้ในส่วนของการประชุมองค์กรและการเดินทางเพื่อเป็นรางวัล มีนักเดินทางไมซ์ที่ยืนยันการเข้ามาจัดงานในประเทศไทยตั้งแต่เดือนมีนาคม-พฤศจิกายน ทั้งสิ้นกว่า 80,000 คน ซึ่งแบ่งเป็นนักเดินทางจากกลุ่มประเทศในเอเชียแปซิฟิกและอื่นๆ ประมาณกว่า 50,000 คน และเป็นกลุ่มลูกค้าจากประเทศจีนประมาณกว่า 30,000 คน

พร้อมกันนี้ ยังมุ่งผลักดันแคมเปญปีแห่งการจัดประชุมและนิทรรศการ 2566 หรือ Thailand MICE to Meet You Year 2023 ตลอดทั้งปี เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการจัดประชุมสัมมนา ฝึกอบรม ประชุมวิชาชีพ งานนิทรรศการ รวมถึงอีเวนต์และเทศกาลต่าง ๆ ที่ใช้อุตสาหกรรมไมซ์เป็นเครื่องมือในการกระจายรายได้ และสร้างงานในระดับภูมิภาค

สำหรับภาพรวมอุตสาหกรรมไมซ์ไทยในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2566 (ตุลาคม ถึง ธันวาคม 2565) มีจำนวนนักเดินทางไมซ์รวมทั้งสิ้น 7,934,099 คน สร้างรายได้ 28,528 ล้านบาท โดยเป็นนักเดินทางไมซ์ต่างชาติ 183,618 คน สร้างรายได้ 12,028 ล้านบาท แบ่งเป็นกลุ่มงานแสดงสินค้าจำนวน 97,015 คน ซึ่งเป็นกลุ่มที่ทำรายได้สูงสุด 6,876 ล้านบาท ตามมาด้วยกลุ่มประชุมองค์กรจำนวน 55,687 คน รายได้ 3,238 ล้านบาท กลุ่มประชุมวิชาชีพจำนวน 17,653 คน รายได้ 1,063 ล้านบาท และกลุ่มการเดินทางเพื่อเป็นรางวัลจำนวน 13,263 คน รายได้ 851 ล้านบาท

ด้านนักเดินทางไมซ์ในประเทศไทยมีจำนวนรวม 7,750,481 คน สร้างรายได้ 16,500 ล้านบาท มีกลุ่มงานแสดงสินค้าเป็นตลาดใหญ่ที่สุดจำนวน 7,308,525 คน สร้างรายได้ 14,815 ล้านบาท รองลงมาคือ กลุ่มประชุมวิชาชีพจำนวน 304,826 คน รายได้ 1,109 ล้านบาท กลุ่มประชุมองค์กรจำนวน 129,054 คน รายได้ 537 ล้านบาท และกลุ่มการเดินทางเพื่อเป็นรางวัลจำนวน 8,076 คน รายได้ 39 ล้านบาท

“ส่วนเป้าหมายการดำเนินงานตลอดปีงบประมาณ 2566 คาดการณ์ว่าจะมีนักเดินทางไมซ์รวมจำนวน 18,550,000 คน สร้างรายได้ 109,000 ล้านบาท โดยเป็นนักเดินทางไมซ์ต่างชาติ 760,000 คน รายได้ 50,000 ล้านบาท และนักเดินทางไมซ์ในประเทศ 17,790,000 คน รายได้ 59,000 ล้านบาท ในส่วนของแผนปฏิบัติการระยะ 5 ปี TCEB Go คาดการณ์ว่าตั้งแต่ปีงบประมาณ 2566-2570 จะมีจำนวนนักเดินทางไมซ์รวมกว่า 160 ล้านคน ประเมินการรายได้รวมกว่า 945,000 ล้านบาท” นายจิรุตต์ กล่าวทิ้งท้าย

**เอกสารแนบ 2 : สรุปข้อมูลของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)**

**2.1 ข้อมูลเบื้องต้น**

<b>ชื่อบริษัท</b>	: บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)
<b>ชื่อย่อ</b>	: BLAND
<b>เลขทะเบียนนิติบุคคล</b>	: 0107536001222
<b>ลักษณะการประกอบธุรกิจ</b>	: ธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีธุรกิจอื่นซึ่งประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีก การให้บริการดูแลและบริหารอาคาร ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการและบริหารศูนย์นิทรรศการเอนกประสงค์
<b>ที่ตั้งบริษัท</b>	: คอนโดเมเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนีวา ชั้น 10, 47/569-576 หมู่ 3 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	: 26,295,658,054.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 26,295,658,054 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566)
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>	: 17,374,401,054.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 17,374,401,054 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท (ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566)

**2.2 ประวัติความเป็นมา**

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“BLAND”) จัดตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2516 โดยมีกลุ่มตระกูลกาญจนพาณิชย์และกลุ่มตระกูลมหาดำรงกุลเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และยังคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากจนถึงปัจจุบัน บริษัทมีวัตถุประสงค์หลักในการพัฒนาที่ดินย่านชานเมืองเพื่อการอยู่อาศัย และการพาณิชย์ หลักทรัพย์ของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2535 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 200,000,000 บาท

**2.3 ลักษณะการประกอบธุรกิจ**

การดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทแบ่งเป็น 4 สายธุรกิจตามโครงสร้างรายได้ ได้แก่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การประชุมและโรงแรม ซึ่ง 2 ธุรกิจนี้เป็นธุรกิจหลัก โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 2564 2563 สร้างรายได้ถึงร้อยละ 83.1 86.8 92.9 ตามลำดับ สำหรับธุรกิจรอง ได้แก่ ธุรกิจค้าปลีก และ ธุรกิจการบริหารอาคารและอื่นๆ ซึ่งบริษัทดำเนินการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้าที่อาศัยอยู่ในโครงการที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้นและธุรกิจให้บริการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯเพียงอย่างเดียว บริษัทไม่ได้มีวัตถุประสงค์ที่จะเน้นสร้างรายได้จากธุรกิจรอง

BLAND ได้แบ่งประเภทของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 2 กลุ่มตามวัตถุประสงค์ของความต้องการใช้พื้นที่ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ดังนี้

ที่อยู่อาศัย	ผลิตภัณฑ์ในกลุ่มนี้ประกอบด้วย บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดพักอาศัย โดยจะเน้นการออกแบบการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และอยู่ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดีเหมาะแก่การพักอาศัย
การพาณิชย์	ผลิตภัณฑ์ในกลุ่มนี้ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ อาคารชุดสำนักงาน ร้านค้าและศูนย์การค้า ซึ่งจะเน้นที่ตั้งของโครงการให้อยู่ในทำเลที่เหมาะสมกับการติดต่อธุรกิจทำการค้า และอยู่ในย่านชุมชน

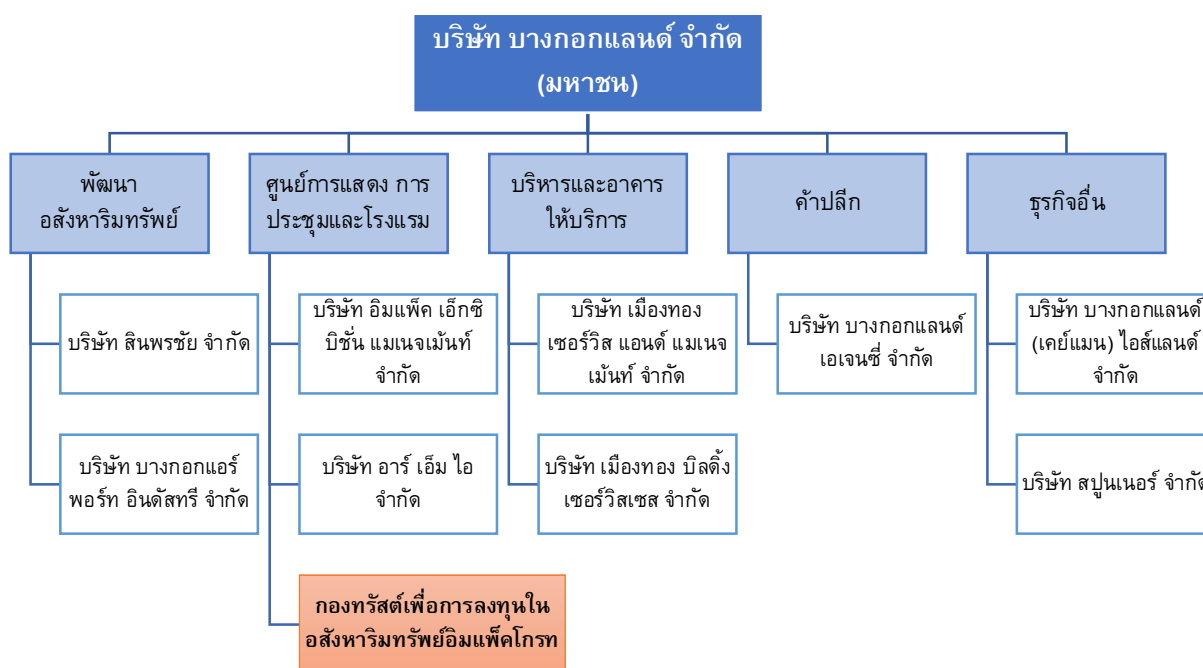


## 2.4 โครงสร้างรายได้

ผลิตภัณฑ์	2563		2564		2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
อสังหาริมทรัพย์	3,517	41.8	1,409	37.5	659	26.1
ศูนย์แสดงสินค้า ศูนย์การประชุม และโรงแรม	4,307	51.1	1,855	49.3	1,436	56.9
ค้าปลีก	434	5.2	346	9.2	306	12.1
บริหารอาคารและ อื่นๆ	164	1.9	149	4.0	121	4.8
<b>รวม</b>	<b>8,422</b>	<b>100.0</b>	<b>3,759</b>	<b>100.0</b>	<b>2,522</b>	<b>100.0</b>

ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ BLAND ลงวันที่ 31 มีนาคม 2565

## 2.5 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท BLAND



ที่มา: รายงานประจำปี 2565 ของ BLAND ลงวันที่ 31 มีนาคม 2565

## 2.6 รายชื่อคณะกรรมการ

ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566 BLAND มีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 8 ท่าน โดยมีรายชื่อดังนี้

ที่	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
1	นาย ชูยฮัง กาญจนพาสน์	ประธานกรรมการ
2	นาย ชูยพวง กาญจนพาสน์	รองประธานกรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ที่	ชื่อ - นามสกุล	ตำแหน่ง
3	นาย บุรินทร์ วงศ์สงวน	กรรมการ
4	นาย ประสาน อักษร	กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ
5	นาย ศุภวัฒน์ สายเชื้อ	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
6	นาย ศิริวัฒน์ ลิขิตนุรักษ์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
7	นาย ปัญญา บุญญาภิวัฒน์	กรรมการอิสระ
8	นาย จักรพันธ์ พนมอุปถัมภ์	กรรมการอิสระ

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566

## 2.7 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

บริษัท บangkokแลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566 มีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ที่	ชื่อ - นามสกุล	ล้านหุ้น	ร้อยละ
1	กองมรดกนาย อนันต์ กาญจนพาสน์ โดย นายชยุตม์ กาญจนพาสน์	4,231	24.35
2	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	799	4.60
3	MR. Jean-Marie Verbrugghe	447	2.57
4	นาย ชัญญะ มหาดำรงกุล	429	2.47
5	นาย ชยุตม์ กาญจนพาสน์	387	2.23
6	SOUTH EAST ASIA UK (TYPE C) NOMINEES LIMITED	364	2.09
7	นาย ประทีป ตั้งมติธรรม	288	1.66
8	BANGKOK LAND (CAYMAN ISLANDS) LIMITED	212	1.22
9	นาย จิรุตติ คุณานันท์	207	1.19
10	นาย สมบูรณ์ ยั่งยืนสุนทร	183	1.05
<b>รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก</b>		<b>7,547</b>	<b>43.44</b>
	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	9,827	56.56
<b>รวม</b>		<b>17,374</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2566

## 2.8 งบการเงิน

### 2.8.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (งบการเงินรวม)	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม					
	2564		2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4,326.38	6.88	4,224.44	6.66	1,537.76	2.37
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	206.76	0.33	141.81	0.22	231.18	0.36
สินค้าคงเหลือ	720.01	1.15	913.99	1.44	1,342.78	2.07
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	36.84	0.06	13.57	0.02	51.56	0.08
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	1,521.27	2.42	1,084.52	1.71	2,546.11	3.93
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	70.77	0.11	55.94	0.09	80.29	0.12
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>6,882.03</b>	<b>10.94</b>	<b>6,434.27</b>	<b>10.14</b>	<b>5,789.69</b>	<b>8.93</b>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	39,467.78	62.77	40,826.36	64.33	41,839.97	64.56
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	14,674.28	23.34	14,389.38	22.67	14,772.92	22.79
สินทรัพย์สิทธิการใช้	24.56	0.04	72.56	0.11	56.99	0.09
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	340.54	0.54	340.80	0.54	341.17	0.53
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,489.35	2.37	1,399.33	2.20	2,010.54	3.10
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>55,996.51</b>	<b>89.06</b>	<b>57,028.43</b>	<b>89.86</b>	<b>59,021.58</b>	<b>91.07</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>62,878.54</b>	<b>100.00</b>	<b>63,462.71</b>	<b>100.00</b>	<b>64,811.27</b>	<b>100.00</b>
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	751.22	1.19	799.03	1.26	1,017.48	1.57
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี	4.75	0.01	1,872.00	2.95	-	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5.81	0.01	12.24	0.02	15.80	0.02
ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับ ผลประโยชน์พนักงาน	34.52	0.05	39.71	0.06	27.86	0.04
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ ฟ้องร้อง	1,033.26	1.64	1,118.06	1.76	1,164.06	1.80
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	231.57	0.37	227.13	0.36	244.76	0.38
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	296.63	0.47	279.61	0.44	298.33	0.46
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,357.75</b>	<b>3.75</b>	<b>4,347.78</b>	<b>6.85</b>	<b>2,768.28</b>	<b>4.27</b>
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,870.29	6.16	1,998.97	3.15	3,858.23	5.95

งบแสดงฐานะทางการเงิน (งบการเงินรวม)	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม					
	2564		2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15.36	0.02	55.71	0.09	38.67	0.06
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	3,832.29	6.09	4,163.53	6.56	4,600.95	7.10
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	113.67	0.18	102.13	0.16	105.42	0.16
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	<b>18.70</b>	<b>0.03</b>	<b>15.42</b>	<b>0.02</b>	<b>14.49</b>	<b>0.02</b>
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	<b>7,850.30</b>	<b>12.48</b>	<b>6,335.76</b>	<b>9.98</b>	<b>8,617.76</b>	<b>13.30</b>
รวมหนี้สิน	<b>10,208.05</b>	<b>16.23</b>	<b>10,683.54</b>	<b>16.83</b>	<b>11,386.04</b>	<b>17.57</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญจำนวน 26,295,658,054 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	26,295.66	41.82	26,295.66	41.43	26,295.66	40.57
หุ้นที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญจำนวน 17,374,401,054 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	17,374.40	27.63	17,374.40	27.38	17,374.40	26.81
หุ้นทุนซื้อคืน	(18.93)	(0.03)	(18.93)	(0.03)	(18.93)	(0.03)
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	1,995.52	3.17	1,995.52	3.14	1,995.52	3.08
กำไรสะสม						
- จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	939.16	1.49	1,015.05	1.60	1,092.15	1.69
- จัดสรรสำรองหุ้นทุนซื้อคืน	18.93	0.03	18.93	0.03	18.93	0.03
- ยังไม่ได้จัดสรร	9,968.80	15.85	10,039.13	15.82	10,171.10	15.69
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	14,320.58	22.77	14,239.64	22.44	14,572.68	22.48
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	44,598.46	70.93	44,663.73	70.38	45,205.84	69.75
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,072.03	12.84	8,115.43	12.79	8,219.38	12.68
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	<b>52,670.49</b>	<b>83.77</b>	<b>52,779.16</b>	<b>83.17</b>	<b>53,425.23</b>	<b>82.43</b>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	<b>62,878.54</b>	<b>100.00</b>	<b>63,462.71</b>	<b>100.00</b>	<b>64,811.27</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: งบการเงินตรวจสอบของ BLAND สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2565 - 2566

## 2.8.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (งบการเงินรวม)	งบการเงินตรวจสอบสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2564		2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย	1,312.49	42.11	526.63	26.46	957.89	25.40
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	1,804.16	57.89	1,463.83	73.54	2,813.06	74.60
<b>รวมรายได้</b>	<b>3,116.64</b>	<b>100.00</b>	<b>1,990.45</b>	<b>100.00</b>	<b>3,770.96</b>	<b>100.00</b>
ต้นทุนขาย	(1,294.20)	(41.53)	(577.62)	(29.02)	(844.37)	(22.39)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	(1,108.63)	(35.57)	(947.08)	(47.58)	(1,319.04)	(34.98)
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>(2,402.84)</b>	<b>(77.10)</b>	<b>(1,524.69)</b>	<b>(76.60)</b>	<b>(2,163.41)</b>	<b>(57.37)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น</b>	<b>713.81</b>	<b>22.90</b>	<b>465.76</b>	<b>23.40</b>	<b>1,607.54</b>	<b>42.63</b>
กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,819.07	91.39	1,163.20	30.85
เงินปันผลรับ	-	-	-	-	-	-
รายได้อื่น	1,089.93	34.97	107.86	5.42	172.54	4.58
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย</b>	<b>141.19</b>	<b>4.53</b>	<b>2,392.69</b>	<b>120.21</b>	<b>2,943.28</b>	<b>78.05</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย	1,944.93	62.40	(14.15)	(0.71)	(64.35)	(1.71)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(7.91)	(0.25)	(863.72)	(43.39)	(870.01)	(23.07)
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	(961.47)	(30.85)	(73.94)	(3.71)	(89.31)	(2.37)
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดี	(78.89)	(2.53)	(26.08)	(1.31)	(25.60)	(0.68)
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(1,031.54)	(33.10)	(58.73)	(2.95)	(20.40)	(0.54)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>(2,079.81)</b>	<b>(66.73)</b>	<b>(1,036.61)</b>	<b>(52.08)</b>	<b>(1,069.67)</b>	<b>(28.37)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>	<b>(134.87)</b>	<b>(4.33)</b>	<b>1,356.09</b>	<b>68.13</b>	<b>1,873.62</b>	<b>49.69</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(115.41)	(3.70)	(114.10)	(5.73)	(103.76)	(2.75)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(250.28)</b>	<b>(8.03)</b>	<b>1,241.99</b>	<b>62.40</b>	<b>1,769.85</b>	<b>46.93</b>
ภาษีเงินได้	(327.70)	(10.51)	(589.99)	(29.64)	(634.15)	(16.82)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>(577.98)</b>	<b>(18.54)</b>	<b>652.00</b>	<b>32.76</b>	<b>1,135.70</b>	<b>30.12</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น</b>						
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่						
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่	(9.01)	(0.29)	14.29	0.72	(5.45)	(0.14)
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สู่สุทธิจากทางภาษี</b>	<b>(9.01)</b>	<b>(0.29)</b>	<b>14.29</b>	<b>0.72</b>	<b>(5.45)</b>	<b>(0.14)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(586.99)</b>	<b>(18.83)</b>	<b>666.29</b>	<b>33.47</b>	<b>1,130.25</b>	<b>29.97</b>

หมายเหตุ: งบการเงินตรวจสอบของ BLAND สำหรับงวดปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 - 2565