

**สารสนเทศการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์**

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5

- 1.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่
1. ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ PROSPECT และ
 2. ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ
 3. กองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และ
 4. คู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT เรียบร้อยแล้ว

- 1.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ :
1. บริษัท บีเอฟทีแสด บางปะกง จำกัด (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)
 2. บริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินที่จะเข้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ร่วมกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ที่อยู่ระหว่างการจัดตั้ง (“บริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) และ
 3. บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์”)

ปัจจุบัน บริษัท บีเอฟทีแสด บางปะกง จำกัด เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีแผนจะจัดตั้งและถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในอัตราส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะถือกรรมสิทธิ์รวมบนที่ดินในส่วนของสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 ร่วมกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และจะมีการแต่งตั้งให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 และเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนส่วนกลางดังกล่าวแก่กองทรัสต์ PROSPECT ดังนั้น บริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT

- 1.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่ : พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ PROSPECT และเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99

โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นบริษัทย่อยของพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์นั้น เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ PROSPECT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว

- 1.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : 1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยการ
- (ก) เช่าที่ดินบางส่วนและเช่าอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคาร จำนวน 101 ไร่บางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 เป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี
 - (ข) ซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มีรายละเอียดปรากฏตาม ข้อ 1.5

2. กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเจ้าของ ทรัพย์สินรับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่ไม่มีผู้เช่าช่วง ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน (“ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง”) เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับ ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ต่อไป
3. กองทรัสต์ PROSPECT จะแต่งตั้งบริษัทเจ้าของทรัพย์สินให้เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5
4. การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 5 นี้ กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา
 - 4.1 สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
 - 4.2 สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคและที่ดินถนนในโครงการ
 - 4.3 สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างของทรัพย์สิน)
 - 4.4 สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์
 - 4.5 สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น

- 1.5. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ประกอบไปด้วย
1. สิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและอาคาร บางส่วนในโครงการ บางกอกฟรีเทรดโซน 4
 - (1) ที่ดินประมาณ 209 ไร่ 2 งาน 18.2 ตารางวา
 - (2) อาคารโรงงาน คลังสินค้าและสำนักงาน 31 หลัง 101 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 187,949 ตร.ม.
 2. กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายใน ทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4

- 1.6. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งมี มูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 57.01 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ PROSPECT ตามงบการเงิน

ฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 (ชำระในวันที่ กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย

- (ก) ค่าเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับบางส่วนในโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 4 สำหรับระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรีเทรตโซน 4

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

- 2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ PROSPECT ซึ่งจะประกอบไปด้วย

- (1) ค่าจ้างบริหารร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าช่วงและค่าบริการ
- (2) ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ร้อยละ 4 ของผลกำไรการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าช่วง (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหาผู้เช่าช่วง)

ก. ผู้เช่าช่วงรายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริงเทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณีระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1.5 เดือน

ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 2 เดือน

- ข. ผู้เช่าช่วงเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์
PROSPECT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3
ปีขึ้นไป แต่ไม่เกิน 3 ปี 1 เดือน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์
PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลา
การเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับ
ค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT
จะได้รับจำนวน 0.5 เดือนคูณด้วยระยะเวลาการเช่าจริง
เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 36 เดือน ในกรณี
ระยะเวลามากกว่า 3 ปี 1 เดือนขึ้นไปแต่ไม่เกิน 9 ปี
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่า
ช่วงที่กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 0.75 เดือน
ในกรณีระยะเวลามากกว่า 9 ปีขึ้นไป ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าช่วงที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะได้รับจำนวน 1 เดือน

ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
ต่อไป

3. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับบริษัท
เจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นราย
ใหญ่ของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
ครั้งที่ 5 เพื่อรับประกันค่าเช่าสำหรับ ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง เป็น
ระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดย
ชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยคำนวณจากพื้นที่
ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์
PROSPECT เข้าลงทุน คูณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์
PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ในอัตรา 170 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ
เดือน ทั้งนี้ เงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่
กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ
พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ต่อไป
4. กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค
ส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินและ
บริษัทย่อยของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน โดยบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
จะเรียกเก็บค่าบริการเป็นอัตรามูลค่าเริ่มต้น 3.28 บาทต่อตาราง
เมตรต่อเดือน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาสัญญาให้บริการ

สาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ ที่กองทรัสต์
PROSPECT จะเข้าทำต่อไป

1.7. มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย

- (ก) ค่าเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับบางส่วนในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4 สำหรับระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
- (ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 4

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งกองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สินและ ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 5.46

1.8. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ในครั้งนี้ที่จะชำระให้แก่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

2. อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม นอกจากนี้ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบกับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

3. อัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่จะกำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

- 1.9. ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้ : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ PROSPECT
- 1.10. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 450,000,000 หน่วย หรือ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้ โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการและ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ PROSPECT ในครั้งที่ 3
- 1.11. การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าเกินร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (โดยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2568 มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 8,841.31 บาท) จึงต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และรายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเช่นเดียวกัน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1.12.ความเห็นของคณะกรรมการ : 1. กองทรัสต์ PROSPECT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืม ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ PROSPECT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ PROSPECT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ PROSPECT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งกำหนดไว้

รวมไม่เกิน 5,040 ล้านบาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ PROSPECT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5) ซึ่งประกอบไปด้วย

(ก) ค่าเช่าที่ดินบางส่วนและอาคาร พร้อมทั้งส่วนควบของที่ดินและอาคาร สำหรับบางส่วนในโครงการบางกอกฟรียาโรโซน 4

(ข) ค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินโครงการบางกอกฟรียาโรโซน 4

(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ PROSPECT จะมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 250,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่ออายุเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ PROSPECT บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ PROSPECT กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ PROSPECT และคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ PROSPECT ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ได้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ PROSPECT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 มาอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เริ่มต้น อีกทั้งยังเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการรายสำคัญในประเทศไทยที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในการบริหารจัดการอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเป็นธุรกิจที่ต้องอาศัยประสบการณ์ ความรู้เชิงเทคนิค และการวางระบบบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ยังมีทีมผู้บริหารและบุคลากรที่มีความชำนาญในสาขาที่เกี่ยวข้อง สามารถสร้างมาตรฐานการบริหารจัดการที่มีคุณภาพ ตอบสนองต่อความต้องการของผู้เช่าช่วงได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา ส่งผลให้

ทรัพย์สินของกองทรัสต์ PROSPECT มีเสถียรภาพและสามารถสร้างผลตอบแทนที่มั่นคงแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ยังมีจุดแข็งจากการที่มีพรอสเพกต์เวลลอปเมนต์เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ซึ่งพรอสเพกต์เวลลอปเมนต์เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อุตสาหกรรมมาอย่างยาวนาน จึงช่วยเสริมความมั่นใจว่า บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน มีความพร้อมทั้งในด้านทรัพยากร ประสบการณ์ และความน่าเชื่อถือ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ได้อย่างมีประสิทธิภาพเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ PROSPECT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

3. สำหรับรายการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพกต์เวลลอปเมนต์ รับประกันค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง เป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน โดยชดเชยค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วง โดยคำนวณจากพื้นที่ว่างของทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่าช่วงทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุน คุณด้วยอัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่กองทรัสต์ PROSPECT คาดว่าจะได้รับ ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ PROSPECT จะเข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สินและพรอสเพกต์เวลลอปเมนต์ต่อไปนั้นเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. สำหรับอัตราค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ PROSPECT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าบริการดังที่กำหนดไว้ในสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและที่ดินถนนในโครงการ การคิดอัตราค่าบริการดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ PROSPECT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ PROSPECT ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

1.13. ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี

ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
ของบริษัทที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทฯ

2. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว

- 2.1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ กองทรัสต์ PROSPECT และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ กองทรัสต์ PROSPECT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติมดังกล่าว
- 2.2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (“**มั่นคงเคหะการ**”) เป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของ
- 1) บริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และ
 - 2) บริษัท บีเอฟทีแสด บางปะกง จำกัด คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50
- และพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ยังเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่ง ของกองทรัสต์ PROSPECT
- 2.3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่ เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์ : มั่นคงเคหะการ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 99.99 ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ PROSPECT
- 2.4. ลักษณะทั่วไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว เมื่อรวมกับส่วนที่ได้รับจัดสรรในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว จะมี จำนวนไม่เกินร้อยละ 35 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายใน การเพิ่มทุนครั้งนี้
- 2.5. ขนาดของรายการ : ไม่เกิน 1,204 ล้านบาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพื่อ ลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 จำนวน 1,800 ล้านบาท และคำนวณในอัตราร้อยละ 35 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ใน การเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่าไม่เกิน 3,440 ล้านบาท และของประมาณการ ที่เกี่ยวข้อง)
- 2.6. เกณฑ์ในการกำหนดค่าจองซื้อ หน่วยทรัสต์ที่มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพค ดีเวลลอป : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคา ประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ที่จัดทำโดยผู้ประเมิน มูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจน

เมนท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคล เดียวกับบุคคลดังกล่าว ต้อง ชำระ	การพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนใน ระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของ ทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตรา ผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความ ต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)
2.7. ประโยชน์ที่ได้รับจากการ จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ มันคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับ บุคคลดังกล่าว	: กองทรัสต์ PROSPECT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ เฉพาะเจาะจงได้แน่นอนเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงกระทำการในการ ถือครองหน่วยทรัสต์ของมันคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพก ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคล ดังกล่าว ที่จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ PROSPECT
2.8. การขออนุมัติทำรายการ	: รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ PROSPECT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในฐานะผู้จัดการ กองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ PROSPECT แล้วแต่มูลค่าใดจะ สูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ PROSPECT รายการ ดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียง ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้ผู้ถือ หน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกัน เกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มา ประชุมและมีสิทธิออกเสียง ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับ รายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือ หน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าว ต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ PROSPECT จึงจะ ครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- 2.9. ความเห็นของคณะกรรมการ : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพกต์ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากสัดส่วนที่จัดสรรไม่ทำให้ มั่นคงเคหะการ และ/หรือ พรอสเพกต์ดีเวลลอปเม้นท์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกับบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเดิมและต่อประชาชนทั่วไป
- 2.10. ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
ของบริษัทที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทฯ

3. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

- 3.1. รายการระหว่างกัน (ในปีที่ผ่านมา และปัจจุบันจนถึงไตรมาสล่าสุด)
1. พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของทรัพย์สินในโครงการดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอยู่ในปัจจุบัน
 - ☐ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1
 - ☐ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 และ
 - ☐ โครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 3
 (รวมเรียกว่า “โครงการที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในปัจจุบัน”)
 2. กองทรัสต์ PROSPECT ว่าจ้างพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการที่กองทรัสต์ PROSPECT เข้าลงทุนในปัจจุบัน โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วย
 - ☐ ค่าธรรมเนียมในการบริหาร
 - ☐ ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และ
 - ☐ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า
 ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวมีอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) เว้นแต่ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าซึ่งเป็นไปตามที่กองทรัสต์ PROSPECT จ่ายจริง
 3. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลางเส้นรอง กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 โดยมีค่าตอบแทนประกอบไปด้วย
 - ☐ ค่าเช่าช่วงที่ดิน (จ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง)
 - ☐ ค่าบริการรายเดือน
 4. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 และสัญญาเช่าช่วงที่ดินถนนโครงการ สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ เพื่อใช้เป็นถนนภายในที่เชื่อมสู่อาคารและทางผ่านเข้าออกโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 โดยมีค่าตอบแทนประกอบไปด้วย
 - ☐ ค่าเช่าช่วงที่ดิน (จ่าย ณ วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าช่วง)
 - ☐ ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ถึงวันที่ 15 พฤษภาคม 2593
 - ☐ ค่าบริการรายเดือน
 5. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนน กับพรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 และครั้งที่ 3 เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิ

ใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคส่วนกลางในโครงการบางกอกฟรียเทรต
โซน 3 โดยกองทรัสต์จ่ายค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นราย
เดือนให้แก่พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์

- 3.2. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้
ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก
รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือ
หน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 0.5
ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและ
เสนอขายแล้วของกองทรัสต์ ณ
วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้า
ร่วมประชุม (Record date)
- รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
ประกอบด้วย
- | | |
|--------------------------|--|
| 1. นางสาวอรอนงค์ ชัยธง | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
รักษาการหัวหน้าฝ่ายพัฒนา
ธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
และฝ่ายกำกับตรวจสอบและ
บริหารจัดการความเสี่ยง |
| 2. นายพงษ์พันธุ์ วรรณสุต | หัวหน้าฝ่ายบริหารสินทรัพย์ |
| 3. นางสาวสุนิสา สำเภา | หัวหน้าฝ่ายสนับสนุนการ
ปฏิบัติงาน |
- รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือ
หน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 0.5 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้ว
ของกองทรัสต์ ณ วันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record
date) วันที่ 6 ตุลาคม 2568 ปรากฏตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วยตาม
สิ่งที่ส่งมาด้วย 12
- 3.3. ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน
- โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 1 ด้านล่าง
- 3.4. รายการประเมินสินทรัพย์โดย
ย่อ
- โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย 2 ด้านล่าง

เอกสารแนบท้าย 1
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ณ วันที่ 31 ธ.ค.			ณ วันที่ 30 มิ.ย.
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2568 (สอบทาน)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	130.1	200.5	207.8	101.8
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,348.7	5,119.6	5,064.3	8,373.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	21.7	43.1	23.9	262.7
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.0	0.0	0.0	0.0
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการ	27.7	39.0	26.6	53.2]
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8.5	14.5	34.4	35.1
สินทรัพย์อื่น	1.7	2.4	2.3	15.2
รวมสินทรัพย์	3,538.4	5,419.1	5,359.3	8,841.3
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น	1.7	6.1	1.4	3.8
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14.3	21.5	19.1	29.0
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1.1	4.4	2.8	7.7
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	166.7	191.5	203.9	350.8
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	3.7	5.9	7.9	0.1
เงินกู้ยืม	972.7	1,646.2	1,617.9	3,030.8
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	54.2	53.9	91.8
หนี้สินอื่น	5.0	3.4	2.6	3.5
รวมหนี้สิน	1,165.3	1,933.2	1,909.5	3,517.4
สินทรัพย์สุทธิ	2,373.1	3,485.8	3,449.8	5,323.9
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	2,264.8	3,404.1	3,396.5	5,261.3
กำไรสะสม	108.3	81.8	53.3	62.5
สินทรัพย์สุทธิ	2,373.1	3,485.8	3,449.8	5,323.9
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6861	9.2955	9.1995	8.2668
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด				
ณ ปลายงวด (ล้านหน่วย)	245.0	375.0	375.0	644.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.	
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)	2568 (สอบทาน)
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	432.6	508.7	578.1	286.5	307.2
รายได้ดอกเบี้ย	0.1	0.3	0.3	0.2	0.1
รายได้ขัดเขยตามสัญญาตกลงกระทำ การ	-	26.5	1.0	0.6	0.0
รายได้อื่น	12.6	32.1	19.9	9.5	15.9
รวมรายได้	445.2	567.6	599.4	296.9	323.2
ค่าใช้จ่าย					
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	44.3	55.2	60.4	31.9	32.5
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์	11.3	16.0	17.5	8.7	9.4
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	7.6	9.8	10.4	5.2	5.4
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.1	1.1	1.6	0.9	1.0
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	48.4	63.2	64.9	31.3	39.6
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	1.8	4.7	3.7	1.7	4.3
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2.8	3.1	4.2	2.2	2.9
ต้นทุนทางการเงิน	43.0	86.7	100.2	50.3	553.2
รวมค่าใช้จ่าย	160.4	239.8	262.9	132.2	148.2
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	284.8	327.8	336.5	164.6	175.0
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงิน ลงทุน					
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	1.0	0.9	2.3	1.4	3.2
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงิน ลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	(0.6)	1.9	2.4	0.9	(1.4)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	(76.6)	(88.7)	(55.3)	(11.4)	0.0
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจาก เงินลงทุน	(76.2)	(85.9)	(50.6)	(9.1)	1.8
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	208.6	241.9	285.9	155.5	176.8

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.	
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)	2568 (สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	208.6	241.9	285.9	155.5	176.8
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน				-	
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(1.0)	(0.9)	(2.3)	(1.4)	(3.2)
รายการ (กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	0.6	(1.9)	(2.4)	(0.9)	1.3
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	76.6	88.7	55.3	11.4	0.0
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม	1.3	1.5	1.6	0.8	0.9
ต้นทุนทางการเงิน	41.7	85.2	98.6	49.5	52.2
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(81.8)	(1,803.8)	-	-	(3,267.0)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(292.9)	(245.7)	(250.4)	(130.4)	(25.0)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	395.6	178.1	247.9	152.7	132.8
รายได้ดอกเบี้ย	(0.1)	(0.3)	(0.3)	(0.2)	(0.1)
ดอกเบี้ยรับ	0.1	0.3	0.3	0.2	0.1
ลูกหนี้ค่าเช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	(9.6)	(11.3)	12.4	6.4	(26.6)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	(3.2)	(5.9)	(19.9)	(12.3)	(0.7)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(0.1)	(0.7)	0.1	0.2	(12.9)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.4)	4.5	(4.7)	(1.5)	2.4
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1.6)	(1.7)	(0.8)	0.0	0.9
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(0.6)	2.1	2.0	1.6	(7.8)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(6.8)	7.2	(2.4)	(4.3)	9.9
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	0.2	3.3	(1.6)	(1.6)	4.8
เงินมัดจำรับจากผู้เช่าเพิ่มขึ้น	1.1	24.8	12.4	6.8	147.0

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.	
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2567 (สอบทาน)	2568 (สอบทาน)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	327.7	(1,434.5)	431.5	232.4	(2,814.0)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหา เงิน					
จ่ายดอกเบี้ย	(41.7)	(83.5)	(95.9)	(48.1)	(50.8)
เงินสดรับจากการกู้ยืม	-	692.0	-	-	1,435.5
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	(56.4)	(20.0)	(30.0)	(15.0)	(23.5)
เงินสดรับจากการออกจำหน่าย หน่วยทรัสต์	-	1,139.3	-	-	1,892.2
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(182.5)	(268.4)	(361.4)	(152.7)	(167.6)
การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(48.4)	-	(7.6)	(7.6)	(27.4)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(3.4)	(2.9)	(2.9)	(5.6)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(329.1)	1,456.0	(450.8)	(226.4)	3,052.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(1.3)	21.5	(19.3)	6.1	238.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	23.0	21.7	43.1	43.1	23.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ปลายงวด	21.7	43.1	23.9	49.2	262.7
รายการที่ไม่ใช่เงินสด ทรัพย์สินที่เพิ่มมาจากการทำสัญญา เช่า	-	55.8	-	-	42.0

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและ ข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิ.ย.
	2565 (ตรวจสอบ)	2566 (ตรวจสอบ)	2567 (ตรวจสอบ)	2568 (สอบทาน)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.6861	9.2955	9.1955	8.2668
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิก่อนหัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	73.6	73.0	72.9	70.59
อัตราส่วนกำไรจากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	64.0	57.7	56.1	54.14

เอกสารแนบท้าย 2

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ในโครงการบางกอกฟรีเทรดโซน 4 จำนวน 31 หลัง 101 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 187,949 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดรวมประมาณ 209 ไร่ 2 งาน 18.2 ตารางวา

โดยสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	อาคาร	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่า ประมาณ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท)	
				บริษัท กรุงสยาม ประเมินค่า ทรัพย์สิน จำกัด ¹	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ²
โครงการบางกอก ฟรีเทรดโซน 4	31	209-2-18.2	187,949.0	4,810.6	4,779.1

¹ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 12 กันยายน 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569)

²ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 17 กันยายน 2568 (ราคา ณ วันที่ 1 มกราคม 2569)