

สารสนเทศเกี่ยวกับการทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

1. วัน เดือน ปีที่เกิดรายการ

รายการที่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จะขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) และซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ จะเกิดขึ้นเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้ได้รับการดำเนินการจนเสร็จสิ้น

- ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้อิมแพ็คขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์และให้อิมแพ็คซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- ที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของอิมแพ็คอนุมัติการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์และให้อิมแพ็คซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“RMI”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ของอิมแพ็คและเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ดำเนินการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
- RMI ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทในการดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์
- การดำเนินการขออนุญาตออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (69-REIT) มีผลใช้บังคับ
- การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประสบความสำเร็จและสามารถระดมเงินทุนบวกกับเงินกู้จากสถาบันการเงินในจำนวนที่เพียงพอที่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สิน
- เงื่อนไขบังคับก่อน (Conditions Precedent) ดังต่อไปนี้ได้รับการดำเนินการจนเสร็จสิ้น
 - 1) มีการโอนอุปกรณ์และงานระบบภายใต้สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายเสร็จสิ้น
 - 2) มีการจดทะเบียนการจำนองถนนคั่นกลางโครงการซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็คให้แก่กองทรัสต์

ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าบริษัท, อิมแพ็คและ RMI จะสามารถดำเนินการตามเงื่อนไขดังที่แสดงไว้ข้างต้น และอิมแพ็คจะสามารถขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ได้ภายในปี พ.ศ.2557

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

2.1 รายการที่อิมแพ็คจะขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์

ผู้ซื้อ: กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท หรือ IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (“กองทรัสต์”) โดย บลจ.กสิกรไทย จำกัด (“KASSET”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์เพื่อกองทรัสต์

ผู้ขาย: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("อิมแพ็ค") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด โดยทั้งบริษัทและอิมแพ็คมีกรรมการบางท่านร่วมกัน ได้แก่ นายอนันต์ กาญจนพาสน์ นายชยุตพงศ์ กาญจนพาสน์ และนายชยุต อัง กาญจนพาสน์

2.2 รายการที่อิมแพ็คจะซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ลงทุน: อิมแพ็คซึ่งจะซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด

กองทรัสต์: กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท หรือ IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (โดย บลจ.กสิกรไทย จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์) โดยกองทรัสต์จะได้รับการจัดตั้งขึ้นเมื่อการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และการระดมทุนโดยกองทรัสต์และการจัดหาเงินกู้จากสถาบันการเงินประสบความสำเร็จและสามารถระดมทุนได้จำนวนที่เพียงพอที่จะเข้าซื้อทรัพย์สินเพื่อการลงทุน

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภทและขนาดของรายการ

3.1 รายการที่อิมแพ็คจะขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์

- บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("RMI") ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ของอิมแพ็ค เป็นผู้ก่อตั้งกองทรัสต์และจะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์เมื่อการจัดตั้งกองทรัสต์เสร็จสิ้น โดย RMI จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้แก่นักลงทุนทั่วไป (Public Offering) และอิมแพ็ค
- ภายหลังจากที่กองทรัสต์ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ระดมทุนได้เพียงพอที่จะเข้าซื้อทรัพย์สินเพื่อการลงทุนแล้ว กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับดังกล่าวบวกกับเงินกู้จากสถาบันการเงินไปซื้อทรัพย์สินจากอิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม โดยทรัพย์สินที่ซื้อนั้นจะประกอบไปด้วยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ตั้งของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมดังกล่าว (รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขาย") โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 อิมแพ็คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายทั้งหมด ทั้งนี้ มูลค่าของทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายซึ่งจะได้รับการชำระด้วยเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์และเงินกู้จากสถาบันการเงินจะไม่เกินกว่า 20,000 ล้านบาท โดยในการชำระค่าทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายดังกล่าว กองทรัสต์จะชำระเป็นเงินสดทั้งจำนวนให้แก่อิมแพ็ค

ทั้งนี้ รายการที่อิมแพ็คจะขายทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ถือเป็นรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย ประเภทที่ 2 ซึ่งเมื่อคำนวณตามเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศเกี่ยวกับการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย รายการดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 37 ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ BLAND และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 ซึ่งเป็นมูลค่าสูงสุดตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามตารางดังต่อไปนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	ไม่มีการคำนวณ เนื่องจากไม่ใช่รายการจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์	
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	413 ล้านบาท ⁽¹⁾ /2,096 ล้านบาท ⁽²⁾	ร้อยละ 19.70
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	20,000 ล้านบาท ⁽³⁾ /55,220 ล้านบาท ⁽⁴⁾	ร้อยละ 36.22
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่มีการคำนวณ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์	

หมายเหตุ ⁽¹⁾เป็นกำไรสุทธิประจำปี 2556/2557 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 ตามงบการเงินของอิมแพ็ค

⁽²⁾เป็นกำไรสุทธิประจำปี 2556/2557 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 ตามงบการเงินรวมของบริษัท

⁽³⁾เป็นมูลค่าสูงสุดของรายการที่อิมแพ็คจะขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์

⁽⁴⁾เป็นมูลค่าของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557

- ภายหลังจากจัดตั้งกองทรัสต์เสร็จสิ้น RMI จะดำเนินการแต่งตั้งอิมแพ็คให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์
- หลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์เสร็จสิ้น บลจ.กสิกรไทย จำกัด ("KASSET") จะทำหน้าที่เป็นทรัสต์ (Trustee) ของกองทรัสต์

3.2 รายการที่อิมแพ็คจะซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

- ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งจะมีมูลค่าการเสนอขายไม่เกินกว่า 20,000 ล้านบาท อิมแพ็คจะเข้าลงทุนในกองทรัสต์ โดยการซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด หรือคิดเป็นมูลค่าการลงทุนในกองทรัสต์สูงสุดไม่เกินกว่า 10,000 ล้านบาท
- ทั้งนี้ รายการที่อิมแพ็คจะซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ดังข้างต้นเป็นรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ประเภทที่ 2 ตามประกาศว่าด้วยการทำรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อย โดยมีขนาดรายการสูงสุดไม่เกินร้อยละ 21 ของสินทรัพย์สุทธิ (Net Tangible Assets) ของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 ตามเกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA) โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการตามตารางดังต่อไปนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	10,000 ล้านบาท ⁽¹⁾ /47,830 ล้านบาท ⁽²⁾	ร้อยละ 20.91
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่มีการคำนวณ เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่มีผลประกอบการ	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	10,000 ล้านบาท ⁽³⁾ /55,220 ล้านบาท ⁽⁴⁾	ร้อยละ 18.11
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่มีการคำนวณ เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์	

หมายเหตุ ⁽¹⁾ คำนวณภายใต้สมมติฐานที่ว่ามูลค่าสูงสุดของการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายคือ 20,000 ล้านบาท โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายไม่ได้ใช้เงินกู้จากสถาบันการเงินแต่อย่างใด แต่ใช้เฉพาะเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และอิมแพ็คจะเข้าลงทุนในกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด

⁽²⁾ เป็นมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิ (Net Tangible Assets) ตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557

⁽³⁾ เป็นมูลค่าของเงินลงทุนสูงสุดที่อิมแพ็คจะจ่ายเพื่อเข้าลงทุนในกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด

⁽⁴⁾ เป็นมูลค่าของสินทรัพย์รวมตามงบการเงินรวมของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557

4. รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำหน่ายไปและสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินประเภทศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมที่อิมแพ็คจะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ ได้แก่

1. ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ซึ่งเป็นอาคารที่ได้รับการออกแบบและก่อสร้างสำหรับการจัดงานแสดงที่ต้องการเวที เช่น คอนเสิร์ต และใช้เป็นสนามกีฬาในร่มได้ด้วย
2. ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ซึ่งเป็นสถานที่ใช้จัดนิทรรศการและการประชุมในระดับสากลที่ทันสมัยและประกอบด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
3. ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) ซึ่งเป็นศูนย์การประชุมขนาดใหญ่ที่สวยงามด้วยการออกแบบและตกแต่งภายในแบบศิลปะไทยร่วมสมัย และเหมาะสมกับทุกโอกาสในการจัดงาน และ
4. อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger) ซึ่งประกอบด้วยอาคารใหญ่ที่สามารถเปิดเชื่อมต่อกันได้ถึง 3 อาคาร โดยพื้นที่อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์สามารถปรับพื้นที่ได้ตามประโยชน์ใช้สอยตามความเหมาะสมของงานต่างๆ

ทรัพย์สินทั้ง 4 ดังกล่าวปัจจุบันตั้งอยู่ในเขตโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี 11120 โดยการเดินทางมายังอิมแพ็คเมืองทองธานีสามารถทำได้หลายเส้นทางและมีความสะดวกสบาย รายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับแต่ละทรัพย์สินที่อิมแพ็คจะขายให้แก่กองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

1) ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena)

IMPACT Arena เป็นอาคารที่ออกแบบและก่อสร้างสำหรับการจัดงานแสดงที่ต้องการเวที เช่น คอนเสิร์ต รวมทั้งใช้เป็นสนามกีฬาในร่มได้ด้วย อาคารอิมแพ็คอารีนาซึ่งมีความสูงทั้งสิ้น 5 ชั้น ได้รับการก่อสร้างจนแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2541 และตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา IMPACT Arena มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ทั้งสิ้น 41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง และมีพื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area) ทั้งสิ้น 16,294 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภคหลักของ IMPACT Arena ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง และระบบสื่อสารและกระจายเสียง โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 อิมแพ็คถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดที่เป็นของ IMPACT Arena

2) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)

IMPACT Exhibition Center ซึ่งประกอบด้วยอาคารศูนย์แสดงสินค้าอาคาร 1 ถึง 8 (หรือ IMPACT Exhibition Center Hall 1 - 8) ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 8 อาคาร และห้องประชุมจำนวน 6 ห้อง โดยอาคาร 1-4 มีความสูง 4 ชั้น และอาคาร 5-8 มีความสูง 2 ชั้น อาคาร 1-4 สร้างเสร็จเมื่อปี พ.ศ.2541 และอาคาร 5-8 สร้างเสร็จเมื่อปี พ.ศ.2546 IMPACT Exhibition Center ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา IMPACT Exhibition Center มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ทั้งสิ้น 99,519 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร และมีพื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area) ทั้งสิ้น 53,471 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภคหลักของ IMPACT Exhibition Center ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง และระบบสื่อสารและกระจายเสียง โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ.2557 อิมแพ็คถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทั้งหมดที่เป็นของ IMPACT Exhibition Center

3) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)

IMPACT Forum ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 2 อาคาร คือ อาคารอิมแพ็คฟอรัมซึ่งมีความสูง 2 ชั้น และอาคารจอดรถ 10 ชั้น โดยการก่อสร้าง IMPACT Forum แล้วเสร็จในปี พ.ศ.2543 IMPACT Forum ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา IMPACT Forum มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ทั้งสิ้น 119,522 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายในอาคาร และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร และมีพื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area) ทั้งสิ้น 25,943 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภคหลักของ IMPACT Forum ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

	ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง และระบบสื่อสารและกระจายเสียง
ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เดียวกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีนา
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 99,519 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 53,471 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่มซึ่งประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง และระบบสื่อสารและกระจายเสียง
ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา
	อาคารศูนย์ประชุม อาคารจอดรถและสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 119,522 ตารางเมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 25,943 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัมซึ่งประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง และระบบสื่อสารและกระจายเสียง

อาคารอิมแพคชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)	ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารอิมแพคชาเลนเจอร์ บนโฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา
	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 221,087 ตารางเมตร โดยรวมพื้นที่อาคาร Delivery Bay ซึ่งต่อเติมภายหลังแล้ว หรือคิดเป็นพื้นที่ให้บริการ (Net Leasable Area) ประมาณ 69,898 ตารางเมตร
	งานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารอิมแพคชาเลนเจอร์ซึ่งประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบแสงและเสียง และระบบสื่อสารและกระจายเสียง

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ร่างสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ขาย	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ซื้อ	ทรสดีเพิ่อกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	- ที่ดินจำนวน 4 แปลงโฉนดเลขที่ 30051 30994 41954 และ 23135 ตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรีโดยมีรายละเอียดดังนี้ 30051 เลขที่ดิน 12 เนื้อที่ 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา 23135 เลขที่ดิน 24 เนื้อที่ 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา 30994 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา 41954 เลขที่ดิน 27 เนื้อที่ 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา - อาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบไปด้วยอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีน่า อาคารศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ อาคารศูนย์การประชุมอิม

	แพ็คฟอรัมและอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์
ราคาซื้อขาย	จะกำหนดในภายหลัง โดยผู้ซื้อจะชำระเงินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ขายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) มีการโอนอุปกรณ์และงานระบบภายใต้สัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (2) มีการจดทะเบียนการจำนอง หรือเข้าทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ และถนนรอบบริเวณโครงการเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่ซื้อขายกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (3) ผู้ขายได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการและ/หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขาย นอกจากนั้นในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพันหรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใดๆ ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือในสัญญาใดๆ ที่ทำกับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญานี้
การโอนทรัพย์สิน	เมื่อการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ ผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขาย โดยผู้ซื้อและผู้ขายต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์
การเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขสำคัญของสัญญา หรือตกเป็นฝ่ายผิดนัดในหัวข้อเหตุผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญานี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง

ร่างสัญญาซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ

ผู้ขาย	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ซื้อ	ทรัสตีเพื่อกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ในที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ราคาซื้อขาย	จะได้กำหนดในภายหลัง โดยจะมีการชำระเงินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ขาย เมื่อมีการชำระราคาซื้อขายและการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาฯนี้ รวมถึงมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
การโอนกรรมสิทธิ์	การซื้อขายทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีผลสมบูรณ์ในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
การเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สำคัญของสัญญา หรือตกเป็นฝ่ายผิดนัดในหัวข้อเหตุผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาดังนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาดังนี้สิ้นสุดลง

ร่างสัญญาตกลงกระทำการ

ผู้ให้สัญญา	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับสัญญา	ทรัสต์เพื่อกองทรัสต์
ระยะเวลาของสัญญา	สัญญาดังนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและสัญญาดังนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อเลิกกองทรัสต์ หรือเมื่อกองทรัสต์มิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายอีกต่อไป หรือเมื่อบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด และ/หรือผู้ให้สัญญาพ้นจากการทำหน้าที่เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ยกเว้น ข้อตกลงเรื่องที่จอดรถซึ่งยังคงมีผลผูกพันและใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาต่อไปภายหลังจากสัญญาดังนี้สิ้นสุดลงและการห้ามค้าแข่งซึ่งยังคงมีผลผูกพันและใช้บังคับระหว่างคู่สัญญาต่อไปภายหลังจากสัญญาดังนี้สิ้นสุดลงเป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่การลาออกมีผลในกรณีที่บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัดและ/หรือผู้ให้สัญญาลาออกจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
ข้อตกลงเรื่องที่จอดรถ	1. นอกเหนือจากที่จอดรถที่ตั้งอยู่บนบางส่วนของที่ดินของทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาดังนี้ดำเนินการจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมเพื่อให้เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ให้แก่กองทรัสต์ตลอดอายุของกองทรัสต์ หรือตลอดเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่ง

	ปลูกสร้าง 2. คู่สัญญาตกลงกันให้ข้อตกลงเรื่องที่ดินที่มีผลผูกพันอิมแพ็คต่อไป แม้ว่าบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัดและ/หรืออิมแพ็คจะไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วก็ตาม						
ข้อตกลงเรื่องการถือครองหน่วยทรัสต์	1. ภายในระยะเวลา 7 ปีนับจากสัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ("ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์") ผู้ให้สัญญาตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งออกและเสนอขายในครั้งนี้ให้อยู่ในความครอบครองของกลุ่มบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้ (เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นในภายหลัง) <table border="1"> <tr> <th>ระยะเวลา</th><th>สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</th></tr> <tr> <td>ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3</td><td>ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย</td></tr> <tr> <td>ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่ 7</td><td>ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย</td></tr> </table>	ระยะเวลา	สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย	ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่ 7	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย
ระยะเวลา	สัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์						
ปีที่ 1 ถึงปีที่ 3	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย						
ตั้งแต่ปีที่ 3 ถึงปีที่ 7	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย						
การเปลี่ยนตัวผู้ให้บริการหรือผู้ให้เช่าพื้นที่	1. เนื่องจากผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมของทรัพย์สินที่ซื้อขาย ซึ่งรวมถึงที่ดิน และอาคารของโครงการศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี และผู้ให้สัญญาได้เข้าทำสัญญาให้บริการพื้นที่และ/หรือสัญญาให้บริการ/เช่าพื้นที่ระยะยาว กับบุคคลภายนอกหลายราย ผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญาจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการให้ผู้ให้บริการพื้นที่และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ ที่ยังมีระยะเวลาตามสัญญาให้บริการพื้นที่และ/หรือสัญญาให้บริการ/เช่าพื้นที่ระยะยาว เหลืออยู่กับผู้ให้สัญญาภายหลังจากที่ผู้ให้สัญญาโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ เปลี่ยนตัวผู้ให้บริการและ/หรือผู้ให้เช่า ภายใต้สัญญาให้บริการพื้นที่และ/หรือสัญญาให้บริการ/เช่าพื้นที่ระยะยาว จากผู้ให้สัญญาเป็นกองทรัสต์ 2. ในกรณีที่ผู้ให้บริการพื้นที่หรือผู้เช่าพื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้บริการพื้นที่หรือผู้ให้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงว่าผู้ให้สัญญาในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่เดิมหรือผู้ให้เช่าเดิมจะยังคงเป็นผู้ให้บริการหรือผู้ให้เช่ากับลูกค้ารายนั้นๆต่อไปจนกว่าสัญญาให้บริการพื้นที่และ/หรือสัญญาให้เช่า						

	พื้นที่ ที่เกี่ยวข้องจะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ผลประโยชน์ใดๆอันเป็นผลประโยชน์ที่ กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งผู้ให้สัญญาได้รับจากผู้ให้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่ ดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ กองทรัสต์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ
ข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะ ปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	1. หากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือให้สิทธิการเช่าที่ดิน หรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารของโครงการศูนย์ การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานีในส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่ซื้อ ขายตามสัญญาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นหรือบุคคลอื่นนอกเหนือจาก กองทรัสต์ ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจะต้องทำหนังสือแจ้ง เป็นคำแนะนำไปยังกองทรัสต์ โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการ ดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณารับข้อเสนอ ก่อน ในกรณีที่ กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ให้ สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญา ภายในเวลาที่กำหนด หรือไม่ตอบรับ ข้อเสนอภายในเวลาที่กำหนด ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจึง จะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าดังกล่าวได้ แต่ทั้งนี้ (ก) จะต้องเป็น การโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าภายในระยะเวลา 180 วันนับจากจากวันที่ กองทรัสต์ปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ (ข) ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือ ของผู้ให้สัญญาไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าดังกล่าวบนเงื่อนไขที่ ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทรัสต์ 2. สำหรับการพัฒนาโครงการศูนย์แสดงสินค้าและ/หรือการประชุมขึ้นในภายหน้า ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาไม่ได้ทำคำแนะนำไปยัง กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่โครงการใหม่ที่มีลักษณะเป็นศูนย์ แสดงสินค้าและ/หรือการประชุมก่อสร้างแล้วเสร็จ ผู้ให้สัญญาตกลงว่ากองทรัสต์ จะมีสิทธิในการเสนอซื้อ (Call Option) โครงการใดโครงการหนึ่งหรือหลาย โครงการที่ได้ดำเนินการก่อสร้างและพัฒนาเสร็จแล้ว โดยการทำหนังสือแจ้งไป ยังผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาเป็นคำแนะนำโดยระบุข้อกำหนด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเช่าโครงการใหม่ดังกล่าว เพื่อให้ผู้ให้สัญญา หรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาพิจารณารับข้อเสนอ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาหรือ บริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าวจากกองทรัสต์ โดย

	การแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนดแล้ว ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญาจึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการดังกล่าวแก่บุคคลอื่นได้แต่ทั้งนี้เงื่อนไขที่เสนอให้แก่หรือตกลงกับบุคคลภายนอกจะต้องไม่ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่กองทรัสต์เสนอให้แก่ผู้ให้สัญญาหรือบริษัทในเครือของผู้ให้สัญญา
การห้ามค้าแข่ง (Non-Competition)	ผู้ให้สัญญามีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งจากการขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ไปใช้ในการลงทุนเพื่อขยายพื้นที่ให้บริการของโครงการเพิ่มเติม ("โครงการขยาย") เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าที่ขยายตัว ในขณะที่ปัจจุบันความสามารถในการรองรับความต้องการของลูกค้าในพื้นที่ให้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจะค่อนข้างมีความจำกัด ดังนั้น ในการลงทุนโครงการขยายจะมุ่งเพื่อเป็นการสนับสนุนการให้บริการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ตลอดจนเป็นการรักษาความได้เปรียบในเชิงการแข่งขัน ปัจจุบัน ผู้ให้สัญญาอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการตลาดและรูปแบบโครงการขยายที่เหมาะสมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว โดยมีแนวทางในการดำเนินการลงทุนโครงการขยาย ดังนี้ ระยะเวลาเข้าลงทุน ปัจจุบันผู้ให้สัญญาอยู่ในระหว่างการศึกษาความต้องการของตลาด กลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพิ่มเติม และรูปแบบของโครงการขยายที่เหมาะสม โดยผู้ให้สัญญาคาดว่าจะระยะเวลาในการเริ่มดำเนินการของโครงการขยายจะอยู่ในภายในระยะเวลา 2-3 ปีภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ ปัจจัยที่จะพิจารณาในการดำเนินการโครงการขยาย ปัจจัยที่ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการพิจารณาก่อนที่จะดำเนินการโครงการขยาย มีดังต่อไปนี้ - การรองรับความต้องการของลูกค้ากลุ่มใหม่ซึ่งปัจจุบันทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังไม่สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าดังกล่าว - การรองรับความต้องการส่วนเกินที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนไม่สามารถรองรับได้ - การสนับสนุนการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยจะไม่มีผลกระทบทำให้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนลดลง

	ง. การรักษาความเป็นผู้นำและเสริมความแข็งแกร่งในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน 3. การเข้าบริหารทรัพย์สินของโครงการขยาย ผู้ให้สัญญาจะบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนและโครงการขยาย โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน อันเนื่องจากโครงการขยาย โดย ก. การบริหารโครงการขยาย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรองรับงานส่วนเพิ่มจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ ข. บริหารโครงการขยายดังกล่าวเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากนี้ ผู้ให้สัญญาตกลงว่าจะไม่ทำการค้าแข่งโดยการสร้างและ/หรือพัฒนาศูนย์ประชุมและ/หรือศูนย์แสดงสินค้ารวมถึงทรัพย์สินประเภทเดียวกันอื่นๆโดยข้อตกลงในเรื่องนี้ให้มีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาที่บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ให้สัญญาทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการลาออกจากการปฏิบัติหน้าที่ ผู้ให้สัญญาตกลงว่าจะไม่ทำการค้าแข่ง โดยการสร้างและ/หรือพัฒนาศูนย์การประชุมและ/หรือศูนย์การแสดงรวมถึงทรัพย์สินประเภทเดียวกันอื่นๆในรอบรัศมี 3 กิโลเมตรจากจุดที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยให้ข้อตกลงดังกล่าวมีผลใช้บังคับไปอีก 3 ปีนับจากวันที่การลาออกมีผลใช้บังคับ
--	---

ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	1. บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ("RMI") และ 2. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ("อิมแพ็ค")
วัตถุประสงค์	RMI ตกลงแต่งตั้งอิมแพ็คและอิมแพ็คตกลงรับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
ระยะเวลาของสัญญา	15 ปี

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. หน้าที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ 1.1 จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 1.2 บำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ 1.3 การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน 2. หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล อิมแพ็คมีหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้ RMI และทรัสต์ที่ทราบ 3. หน้าที่ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ 4. หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 5. การมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติหน้าที่และการกำกับดูแล (Outsourcing) 6. จัดให้มีระบบงานเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
คำตอบแทนและค่าใช้จ่าย	กองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สินและค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน โดยเงื่อนไขการจ่ายคำตอบแทนประเภทต่างๆให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใน 60 วันนับจากวันที่ 31 มีนาคมของแต่ละปีตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ได้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่าผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา
การเลิกสัญญา	คู่สัญญาดตกลงว่า RMI มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้โดยมีหนังสือบอกกล่าวการเลิกสัญญาไปยังอิมแพ็คล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันหากเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) อิมแพ็คประพฤติผิดข้อตกลงข้อหนึ่งข้อใดแห่งสัญญานี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขแห่งสัญญาในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และต่อการปฏิบัติหน้าที่ของอิมแพ็คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย RMI ได้มีหนังสือเตือนให้อิมแพ็คแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด

	แล้ว และอิมแพ็คไม่ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว
	(2) การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์อยู่ในเกณฑ์ไม่เป็นที่น่าพอใจตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่สำคัญซึ่งคู่สัญญาได้กำหนดร่วมกัน โดย RMI ได้มีหนังสือเตือนให้อิมแพ็คแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว และอิมแพ็คไม่ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว
	(3) อิมแพ็คกระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ โดย RMI ได้มีหนังสือเตือนให้อิมแพ็คแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว และอิมแพ็คไม่ดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

ร่างสัญญาให้บริการพื้นที่ (สำหรับการให้บริการพื้นที่เพื่อจัดงานแสดงภายในและภายนอกอาคาร อาทิเช่น งานอีเว้นท์ งานแสดงสินค้า งานประชุมหรืองานจัดแสดงต่าง ๆ)

คู่สัญญา	1. กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้รับมอบอำนาจ 2. ผู้ให้บริการพื้นที่ (ลูกค้า)
ระยะเวลาการให้บริการ	ระยะเวลาการให้บริการเป็นไปตามที่ตกลงกัน
ค่าบริการและการชำระค่าบริการ	ค่าบริการเป็นไปตามที่ตกลงระหว่างผู้ให้บริการและผู้รับบริการ
เงินประกัน	เป็นไปตามที่ตกลงระหว่างผู้ให้บริการและผู้รับบริการ
การโอนสิทธิ	ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิของตนภายใต้สัญญาให้บริการพื้นที่ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ

ร่างสัญญาให้บริการ/เช่าพื้นที่ระยะยาว (สำหรับการให้บริการพื้นที่ในอาคารที่นอกเหนือจากพื้นที่จัดงานแสดง เช่น ร้านอาหาร ร้านสะดวกซื้อซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี)

คู่สัญญา	1. กองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้รับมอบอำนาจ 2. ผู้ให้บริการ / ผู้เช่า (ลูกค้า)
ระยะเวลาการให้บริการ/เช่า และการต่ออายุสัญญาให้บริการ/เช่าพื้นที่ระยะยาว	ระยะเวลาการให้บริการ/เช่าเป็นไปตามที่ตกลงกัน (แต่ไม่เกินสามปี) หากผู้ให้บริการ/ผู้เช่าพื้นที่ประสงค์จะต่ออายุสัญญา ผู้ให้บริการ/ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 45 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาให้บริการ/เช่า
ค่าบริการ/เช่า	ค่าบริการ/ค่าเช่าเป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างผู้ให้บริการ/ผู้เช่าและผู้ให้บริการ/ผู้ให้เช่า
เงินประกันการบริการ/เช่า	เป็นไปตามที่ตกลงระหว่างผู้ให้บริการ/ผู้เช่าและผู้ให้บริการ/ผู้ให้เช่า

เช่า	
การให้บริการ/เช่าช่วง และโอนสิทธิการบริการ/ เช่า	ผู้ให้บริการ/ผู้เช่าไม่มีสิทธินำสถานที่ให้บริการ/เช่าออกไปให้บริการ/ให้เช่าช่วง และ/หรือ โอนสิทธิการใช้พื้นที่บริการ/เช่า หรือให้บุคคลอื่นเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ให้บริการ/เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้บริการ/ผู้ให้เช่าแล้ว

ร่างสัญญาให้บริการใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ (Right Fee) (ประเภทห้องจัดเลี้ยง)

คู่สัญญา	1. ทรรศน์เพื่อทองทรรศน์ 2. อิมแพ็ค
ระยะเวลาของสัญญา และการต่ออายุสัญญา	15 ปี หากอิมแพ็คประสงค์จะต่ออายุสัญญา อิมแพ็คต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่ น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาให้ทรรศน์ทราบ
การจัดหาผลประโยชน์	อิมแพ็คตกลงใช้พื้นที่ของทองทรรศน์ (ตามที่กำหนดในสัญญา) เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง โดยรายได้จากการให้สิทธิใช้พื้นที่ที่เรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นจะอยู่ในรูปแบบของส่วน แบ่งรายได้
อัตรารายได้	ทองทรรศน์จะเรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่แก่อิมแพ็คในรูปแบบของ ค่าตอบแทนการให้ใช้บริการ (Rights Fee) ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา
หน้าที่ของอิมแพ็ค	1. อิมแพ็คมีหน้าที่ดูแลและรักษาพื้นที่ใช้ประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตจากทองทรรศน์ให้ อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ 2. อิมแพ็คจะทำการซ่อมแซมอุปกรณ์ใช้ประโยชน์ด้วยค่าใช้จ่ายของอิมแพ็ค และจะ ทำการซ่อมแซมทันทีที่มีการชำรุดเกิดขึ้น
หน้าที่ของทองทรรศน์	ทองทรรศน์ตกลงจัดเตรียมอุปกรณ์เครื่องเสียงสำหรับใช้ในการดำเนินการจัดเลี้ยงด้วย ค่าใช้จ่ายของทองทรรศน์
การโอนสิทธิ	อิมแพ็คจะไม่โอนสิทธิของตนภายใต้สัญญาให้บริการใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ไป ให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทรรศน์
การประพฤติผิดสัญญา และการบอกเลิกสัญญา	หากอิมแพ็คปฏิบัติผิดสัญญาให้บริการใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ และทรรศน์ (เพื่อ ทองทรรศน์) ได้มีหนังสือเตือนให้อิมแพ็คแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว หากอิมแพ็คไม่ ดำเนินการภายในกำหนดเวลา อิมแพ็คยินยอมให้ทรรศน์ (เพื่อทองทรรศน์) บอกเลิก สัญญาได้ทันที

ร่างสัญญาให้บริการใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ (Right Fee) (ประเภทป้ายโฆษณา)

คู่สัญญา	1. ทรัสตีเพื่อกองทรัสตี 2. อิมแพ็ค
ระยะเวลาของสัญญาและการต่ออายุสัญญา	15 ปี หากอิมแพ็คประสงค์จะต่ออายุสัญญา อิมแพ็คต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาให้ทรัสตีทราบ
การจัดหาผลประโยชน์	อิมแพ็คตกลงใช้พื้นที่ของกองทรัสตีเพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา โดยรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่เพื่อไปดำเนินธุรกิจโฆษณาที่เรียกเก็บจากอิมแพ็คนั้นจะอยู่ในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้
อัตรารายได้	กองทรัสตีจะเรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาแก่อิมแพ็คในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้บริการ (Rights Fee) ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา
หน้าที่ของอิมแพ็ค	อิมแพ็คมีหน้าที่ดูแลและรักษาพื้นที่โฆษณาที่ได้รับอนุญาตจากกองทรัสตีให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ นอกจากนี้อิมแพ็คตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการผลิตและติดตั้งสื่อโฆษณาบนพื้นที่โฆษณาดังกล่าวด้วย
หน้าที่ของกองทรัสตี	ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมพื้นที่โฆษณาเป็นของกองทรัสตี ไม่ว่าจะเป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยหรือซ่อมแซมโครงสร้าง (ป้ายโฆษณา) ทั้งนี้ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมพื้นที่โฆษณาหรือป้ายโฆษณาที่เป็นกรรมสิทธิ์ของอิมแพ็ค
การโอนสิทธิ	อิมแพ็คจะไม่โอนสิทธิของตนภายใต้สัญญาให้บริการใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ไปให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทรัสตี
การประพาดพิดสัญญาและการบอกเลิกสัญญา	หากอิมแพ็คปฏิบัติผิดสัญญาให้บริการใช้พื้นที่และแบ่งผลประโยชน์ และทรัสตี (เพื่อกองทรัสตี) ได้มีหนังสือเตือนให้อิมแพ็คแก้ไขภายในเวลาที่กำหนดแล้ว หากอิมแพ็คไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลา อิมแพ็คยินยอมให้ทรัสตี (เพื่อกองทรัสตี) บอกเลิกสัญญาได้ทันที

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา/จำหน่ายไป เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระราคา

5.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

5.1.1 มูลค่าสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปและเงื่อนไขการชำระราคา

ในการที่อิมแพ็คจะขายทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายให้แก่กองทรัสตี อิมแพ็คจะได้รับชำระค่าทรัพย์สินที่มีการขายออกไปเป็นเงินสดทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในมูลค่ารวมกันไม่เกินกว่า 20,000 ล้านบาท

5.1.2 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

พิจารณาอ้างอิงจากมูลค่าตามราคาประเมินของทรัพย์สินซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 รายซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยราคาขายสุดท้ายของทรัพย์สินดังกล่าวอาจแตกต่างจากราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระ โดยในการกำหนดราคาทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขาย กองทรัสต์ อิมแพ็ค และ RMI จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง อันได้แก่ สภาพแวดล้อมตลาดเงินตลาดทุน การสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขาย อัตราผลตอบแทนของหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น รวมถึงอัตราดอกเบี้ยทั้งในและต่างประเทศ

5.1.3 วิธีการประเมินมูลค่าและมูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขาย

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ราคาประเมินตามโครงสร้างกองทรัสต์ด้วยวิธีรายได้	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน	ผู้ประเมินราคา	วันที่ประเมินราคา
ที่ดิน อาคารและงานระบบของ	ไม่เกินกว่า 20,000 ล้านบาท	18,900 ล้านบาท	13,400 ล้านบาท ซึ่งรวมมูลค่าของที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ทั้งนี้ หากมูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนของที่ดินมารวมคำนวณจะเท่ากับ 8,200 ล้านบาท	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	1 ตุลาคม พ.ศ.2556
- ศูนย์จัดการแสดง อิมแพ็คอารีนา - ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม - ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม - อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์		19,196 ล้านบาท	12,358 ล้านบาท ซึ่งรวมมูลค่าของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ หากมูลค่าต้นทุนทดแทนซึ่งไม่นำส่วนของที่ดินมารวมคำนวณจะ	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด	25 ตุลาคม พ.ศ.2556

			เท่ากับ 7,499 ล้านบาท		
--	--	--	-----------------------	--	--

ที่มา: บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด

5.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

ในการที่อิมแพ็คจะซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่อิมแพ็คจะชำระให้แก่กองทรัสต์จะไม่เกินกว่า 10,000 ล้านบาท โดยคาดว่าอิมแพ็คจะชำระเงินสดกล่าวครั้งเดียวเต็มจำนวนในช่วงระยะเวลาการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น ทั้งนี้ เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนจะพิจารณาอ้างอิงกับมูลค่าตามราคาประเมิน ซึ่งได้ใช้วิธีการคำนวณมูลค่าเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยกำหนดจากมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายทั้งหมดของกองทรัสต์ที่จะจัดตั้งขึ้น

6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับกลุ่ม BLAND จากการเข้าทำรายการ

1. กลุ่ม BLAND (ซึ่งประกอบด้วยบริษัท อิมแพ็คและบริษัทย่อยอื่นๆของบริษัท) จะนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้จากการขายทรัพย์สินเข้ากองทรัสต์ ไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งในระยะยาวจะทำให้รายได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Revenue) ของกลุ่ม BLAND มีการขยายตัว อันเป็นการช่วยส่งเสริมการเจริญเติบโตของกลุ่ม BLAND ในระยะยาว
2. กระแสเงินสดรับสุทธิจากการขายทรัพย์สินทั้ง 4 เข้ากองทรัสต์ จะทำให้กลุ่ม BLAND มีเงินทุนที่เพียงพอในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต รวมถึงใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ
3. กลุ่ม BLAND จะมีกระแสเงินสดจากการลงทุนในอนาคต โดยที่อิมแพ็คจะนำกระแสเงินสดสุทธิที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายส่วนหนึ่งไปลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เพื่อรับผลตอบแทนจากการลงทุน

7. แผนการใช้เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สิน

กลุ่ม BLAND จะนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายไปใช้ดังต่อไปนี้

- 1) การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กลุ่ม BLAND จะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือกลุ่ม BLAND และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ซื้อและถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด
- 2) การลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่ทางกลุ่ม
- 3) ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินทุนสนับสนุนการดำเนินงานภายในกลุ่ม

- 4) การซื้อหุ้นของบริษัทที่จดทะเบียนซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) คืนจากผู้ลงทุน (Share Repurchase)

ทั้งนี้ ก่อนที่จะมีการนำเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายให้แก่กองทรัสต์ไปใช้เพื่อการใด ๆ คณะกรรมการและฝ่ายบริหารของบริษัทจะได้มีการพิจารณาและดำเนินการในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น

8. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

ทั้งรายการที่อิมแพคขายทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขายให้แก่กองทรัสต์และรายการที่อิมแพคจะซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าวเข้าขายเป็นรายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทจดทะเบียนและบริษัทย่อยประเภทที่ 2 ดังนั้น บริษัทจึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศการทำรายการของทางบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ รายการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่สำคัญทั้ง 2 รายการจะเกิดขึ้นได้ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า

- 1) RMI ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
- 2) RMI ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทในการดำเนินการตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์
- 3) การดำเนินการขออนุญาตออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (69-REIT) มีผลใช้บังคับ
- 4) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประสบความสำเร็จและสามารถระดมเงินทุนบวกกับเงินกู้จากสถาบันการเงินในจำนวนที่เพียงพอที่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะมีการซื้อขาย

9. ความเห็นของคณะกรรมการเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทอนุมัติให้อิมแพคในฐานะบริษัทย่อย 100% ของบริษัทเข้าทำรายการเนื่องจากเห็นว่าเป็นการเข้าทำรายการที่มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อทั้งบริษัทและผู้ถือหุ้นของทางบริษัทตามที่ระบุไว้ในข้อ 6. ข้างต้น

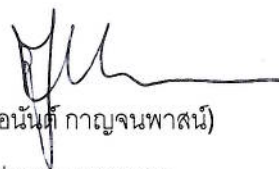
10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

-ไม่มี-

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

จึงเรียนเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ กาญจนพาสน์)

ประธานกรรมการ