

- สรุปข้อสนเทศ -

(Information Memorandum)

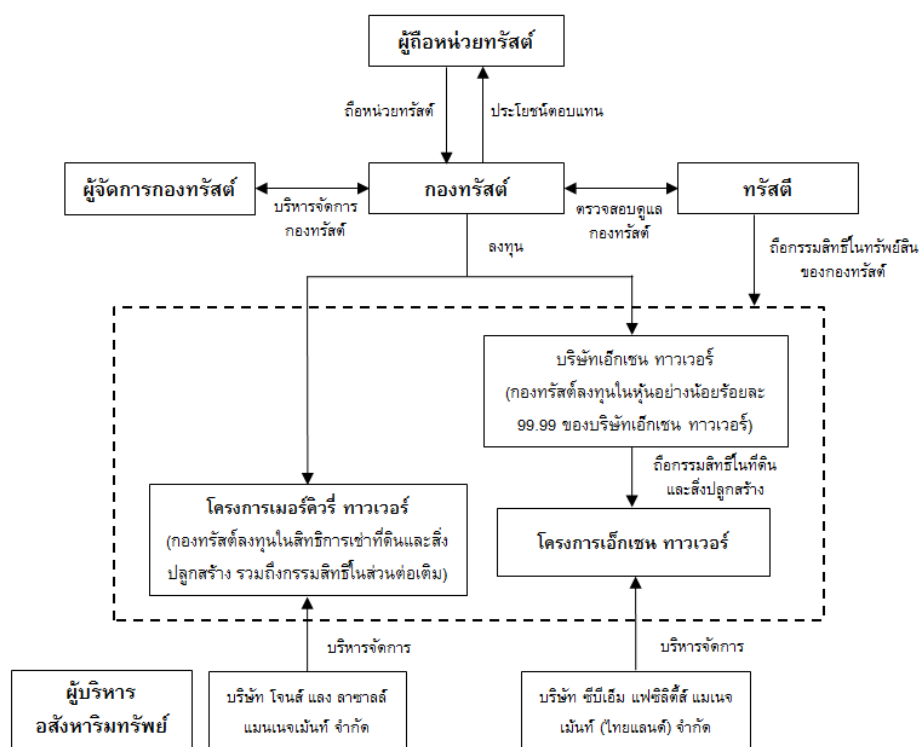
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้  
Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (TPRIME)

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (SCCP REIT Co., Ltd.)
- 2) สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ 388 อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ ชั้น 17 ห้อง 1701-2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
โทรศัพท์: 02-258-4515  
โทรสาร: 02-258-4519  
Website [www.tprimereit.com](http://www.tprimereit.com)
- 3) ทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (Kasikorn Asset Management Company Limited)
- 4) สำนักงานของทรัสต์ เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400  
โทรศัพท์ (Tel) 02 673 3999  
โทรสาร (Fax) 02 673 3900  
Website [www.kasikornasset.com](http://www.kasikornasset.com)
- 5) วันที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน 31 ตุลาคม 2559
- 6) ประเภทหลักทรัพย์จดทะเบียน หน่วยทรัสต์จำนวน 547,500,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท รวมทั้งสิ้น 5,475,000,000 บาท
- 7) ราคาเสนอขาย หน่วยละ 10 บาท
- 8) ตลาดรอง ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

สรุปข้อสนเทศนี้เป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

## 9) ที่มาของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ “TPRIME หรือ “กองทรัสต์”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และซื้อหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99<sup>1</sup> ของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด (“บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์”) ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยบริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด (“บริษัท” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2559 ตามหนังสือเลขที่ กตต.จค.1778/2559 เรื่อง การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชน โดยบริษัทฯ ได้เปิดเผยขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จำนวนรวมกันทั้งสิ้น จำนวน 547,500,000 หน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท ให้แก่นักลงทุนดังต่อไปนี้ 1) บริษัท บางกอก ออฟฟิศ 2 จำกัด (“บางกอก ออฟฟิศ”) และกลุ่มบุคคลเดียวกัน 2) ผู้มีอุปการคุณของบางกอก ออฟฟิศ 3) นักลงทุนสถาบัน และ 4) นักลงทุนรายย่อยซึ่งเป็นลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและตัวแทนจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ระหว่างวันที่ 4-6 ตุลาคม 2559 และก่อนเวลา 12:00 น. ของวันที่ 7 ตุลาคม 2559



## 10) วันจัดตั้งกองทรัสต์

11 ตุลาคม 2559

## 11) ลักษณะโครงการ

หน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อและชำระเต็มมูลค่า และไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์

## 12) อายุโครงการ

ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

<sup>1</sup> หุ้นที่เหลือจำนวนไม่เกินร้อยละ 0.01 จะถือโดยบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เกี่ยวกับจำนวนผู้ถือหุ้นของบริษัทจำกัด

### 13) วัตถุประสงค์การลงทุน

เพื่อระดมทุนจากนักลงทุน ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนดังกล่าว จำนวนไม่เกิน 5,475 ล้านบาท และเงินจากการกู้ยืมเงินระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,150 ล้านบาท ซึ่งเงินที่ได้จากการระดมทุนและการกู้ยืมจะมีจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 7,525 ล้านบาท ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเมอริควีวี ทาวเวอร์ และซื้อหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ("ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก") มูลค่าทรัพย์สินรวมไม่เกิน 7,220 ล้านบาท

### 14) นโยบายการลงทุน

#### 14.1) ลักษณะทรัพย์สิน

##### 14.1.1 โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

รายละเอียด	โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์
<b>รายละเอียดการลงทุน</b>	
ลักษณะการลงทุน	1. กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ผ่านการถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 99.99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ 2. สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าวัดโศก
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 4,800 ล้านบาท
<b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b>	
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกกวดโศกสุขุมวิท (ถ.สุขุมวิท-ถ.รัชดาภิเษก) เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีโศก และรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) สถานีสุขุมวิท
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	80,944.42 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area)	42,887.82 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	2547

##### 14.1.2 โครงการเมอริควีวี ทาวเวอร์

รายละเอียด	โครงการเมอริควีวี ทาวเวอร์
<b>รายละเอียดการลงทุน</b>	
ลักษณะการลงทุน	1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและสิทธิการเช่าในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับเมอริควีวี ทาวเวอร์ 2. กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของโครงการเมอริควีวี ทาวเวอร์ รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง 3. สิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเมอริควีวี ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าวัดโศก
รูปแบบการลงทุน	สิทธิการเช่า

ระยะเวลาของสิทธิการเช่า	ประมาณ 19 ปี (โดยระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารระหว่าง บริษัท ดำรงเสรี จำกัด และ บางกอก ออฟฟิศ ซึ่งเป็นระยะเวลาการเช่าที่รวมถึงสิทธิในการต่ออายุการเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 3 ปีแล้ว)
มูลค่าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 2,420 ล้านบาท
<b>ลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน</b>	
ที่ตั้ง	มุมถนนระหว่างถนนเพลินจิตและถนนหลังสวน เชื่อมต่อโดยตรงจากรถไฟฟ้า (BTS) สถานีชิดลม
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร	- ที่ดินและอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ดำรงเสรี จำกัด - ส่วนต่อเติมอาคารชั้น 1-4 เป็นกรรมสิทธิ์ของบางกอก ออฟฟิศ
พื้นที่รวม (Gross Floor Area)	52,882.00 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area)	24,765.43 ตารางเมตร
ปีที่สร้างเสร็จ	ปี 2544 สำหรับอาคารสำนักงาน และปี 2556 สำหรับส่วนต่อเติมอาคารชั้น 1-4

### มาตรการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

ภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ เรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์จะมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้และมีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,950,000 หุ้น และหุ้นสามัญจำนวน 3,049,998 หุ้น โดยหุ้นสามัญที่เหลือจำนวน 2 หุ้นจะถือโดยบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย 2 คน คนละ 1 หุ้น ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์เพื่อเข้าถือกรรมสิทธิ์ในหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ แทนทรัสต์ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นในแต่ละบริษัทมีจำนวนครบตามจำนวนขั้นต่ำตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นบุคคลธรรมดาดังกล่าวมีหน้าที่ใช้สิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นตามที่ทรัสต์กำหนดเท่านั้น รวมถึงต้องส่งเงินปันผลที่ได้รับจากแต่ละบริษัทให้แก่ทรัสต์หากมีการประกาศจ่ายเงินปันผล ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีสิทธิในการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ และจะมีอำนาจเบ็ดเสร็จในการควบคุม กำกับดูแลบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ นับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน และเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะประกอบธุรกิจเพียงเท่าที่กองทรัสต์กำหนดเท่านั้น กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการไว้ 3 ระดับ ได้แก่ (1) ระดับผู้ถือหุ้น (2) ระดับบริษัทและ (3) ระดับคณะกรรมการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### 1. ระดับผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และหุ้นสามัญที่เหลือจำนวน 2 หุ้นจะถือโดยบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย 2 คน คนละ 1 หุ้น ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาที่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีสิทธิในฐานะผู้ถือหุ้นตามข้อบังคับบริษัทโดยไม่มีข้อจำกัดใดๆ ซึ่งข้อบังคับดังกล่าวจะเป็นเอกสารที่ต้องจดทะเบียนและเป็นข้อมูลสาธารณะที่ผู้ประสงค์จะทำธุรกรรมกับบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ในวันที่กองทรัสต์เข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะถูกแก้ไขเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นในประเด็นต่างๆ ดังต่อไปนี้

- (1) สิทธิในการแต่งตั้งและถอดถอนกรรมการ
- (2) สิทธิในการอนุมัติการทำธุรกรรมสำคัญ เช่น
  - (ก) การปรับโครงสร้างบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
  - (ข) การขาย การโอน หรือการจำหน่ายไป ซึ่งสิทธิ ภาระหน้าที่ กิจการ หรือสินทรัพย์ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญต่อกรประกอบธุรกิจของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
  - (ค) การก่อภาระผูกพัน การนำทรัพย์สินไปเป็นหลักประกัน และ/หรือการก่อภาระผูกพันใดๆ หนี้หรือส่วนซึ่งเป็นสาระสำคัญของสินทรัพย์และทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
  - (ง) การจองซื้อ การรับโอน หรือการได้มาซึ่งหุ้นของบริษัทอื่น หรือการได้มาซึ่งหลักทรัพย์ประเภทอื่น

- (จ) การเข้าค้าประกันเพื่อการชำระหนี้ หรือการปฏิบัติตามสัญญา ข้อผูกพัน หรือภาระผูกพัน หรือการกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ หรือการทำนิติกรรมผูกพันบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลใด นิติบุคคล หรือบริษัทใด
- (ฉ) การดำเนินคดี การถอนฟ้อง หรือการตกลงระงับคดีในข้อพิพาททางกฎหมาย หรือการดำเนินคดีใดๆ ที่บริษัทถูกดำเนินคดี หรือเป็นผู้ดำเนินคดี ในกรณีที่มีการกระทำหรือดำเนินการดังกล่าวจะมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อสถานะทางการเงินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
- (ช) การได้มาซึ่งผลประโยชน์ที่สำคัญในบริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือกิจการอื่นใด หรือการซื้อ หรือการได้มาซึ่งสินทรัพย์หรือทรัพย์สินของบริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือกิจการอื่น
- (ซ) การจ่ายค่าตอบแทน ค่าชดเชย เงินเดือน หรือเงินทดแทนอื่นใดไม่ว่าเป็นตัวเงิน หรือเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นให้แก่กรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
- (ฌ) การจัดสรรกำไรของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ไม่ว่าจะทำในรูปของการประกาศจ่ายเงินปันผล หรือการจัดสรรเงินทุนสำรอง และอื่นๆ
- (ญ) การตั้งเงินสำรองพิเศษ การตั้งเงินสำรองเก็บ สำหรับข้อมูลทางการเงินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เพื่อวัตถุประสงค์อื่นที่มีใช้ในทางการค้าปกติของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์และการใช้จ่ายเงินสำรองดังกล่าว
- (ฎ) การเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ หรือการอนุมัติ หรือการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ อาทิเช่น สาระสำคัญของวิธีปฏิบัติทางบัญชี วิธีปฏิบัติในการหักค่าเสื่อมราคาของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และการกำหนดค่าตอบแทน และค่าทดแทนของกรรมการ
- (ฏ) การประนีประนอมยอมความ หรือการทำความตกลงใดๆ เพื่อประนีประนอมหนี้กับเจ้าหนี้ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ เจ้าหนี้ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเจ้าหนี้ของบุคคลอื่นใด
- (ฐ) การเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลง ยกเลิก หรือต่ออายุสัญญาดังกล่าว
- (ฑ) การเข้าทำสัญญาว่าจ้างกับบุคคลภายนอกอื่นเกี่ยวกับการบริหาร บำรุงรักษา ซ่อมแซม ดูแลรักษาและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
- (ฒ) การเปลี่ยนแปลงผู้มีอำนาจลงนามเบิกถอนเงินในบัญชีของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์
- (ณ) การดำเนินการอื่นใดอันมิใช่การดำเนินกิจการในทางการค้าตามปกติของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

## 2. ระดับบริษัท

เนื่องจากกองทรัสต์ใช้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นเครื่องมือในการถือครองกรรมสิทธิ์ในโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์จะจำกัดความสามารถในการทำธุรกรรมของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยผ่านข้อบังคับของบริษัท ซึ่งในข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะมีการกำหนดให้ธุรกรรมสำคัญข้างต้นไม่อยู่ในขอบเขตอำนาจของกรรมการเพื่อไม่ให้กรรมการเข้าทำธุรกรรมใดๆ ในนามของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ที่อยู่นอกวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ได้

โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะเข้าทำธุรกรรมสำคัญในข้อ (ก) ถึง (ฎ) ข้างต้นได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะแนวเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะ และคณะแนวเสียงข้างมากดังกล่าวจะต้องประกอบด้วยคณะแนวเสียงของผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. (ซึ่งได้แก่กองทรัสต์) อย่างน้อย 1 เสียงด้วย สำหรับธุรกรรมสำคัญในข้อ (ฐ) ถึง (ณ) ข้างต้น บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะเข้าทำได้ที่ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคณะแนวเสียงไม่น้อยกว่าจำนวน 3 ใน 4 ของคณะแนวเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งเข้าประชุมด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบฉันทะและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนโดยจะต้องประกอบด้วยคณะแนวเสียงของผู้ถือหุ้นกลุ่ม ก. (ซึ่งได้แก่กองทรัสต์) อย่างน้อย 1 เสียง หรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

นอกจากนี้ ข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะกำหนดนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นให้สอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนซึ่งผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทต้องปฏิบัติตาม ทั้งนี้ โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

### 3. ระดับคณะกรรมการ

ในการใช้อำนาจควบคุมบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์จะใช้อำนาจผ่านผู้จัดการกองทรัสต์ในการมีมติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อเสนอชื่อบุคคลให้ทรัสต์แต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์มีแนวทางว่า กรรมการทุกรายของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะต้องแต่งตั้งจากกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เท่านั้น เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างราบรื่น โดยกรรมการทุกรายของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินกิจการให้เป็นไปโดยสอดคล้องและไม่ขัดแย้งกับนโยบายของกองทรัสต์ อนึ่ง กองทรัสต์จะระบุแนวทางการควบคุมบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ข้างต้นทั้งหมดไว้ในข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยข้อบังคับนี้จะไม่สามารถแก้ไขได้ เว้นแต่จะได้รับมติผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งได้แก่กองทรัสต์ กระทบการแทนโดยทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะมีการกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ผ่านสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ให้บทบาทของผู้จัดการกองทรัสต์ครอบคลุมถึงการบริหารจัดการบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนด้วย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมการปฏิบัติงานของกรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ให้เป็นไปตามแนวทางการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงควบคุมให้กรรมการของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ดำเนินการใดๆ ให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

#### 14.2) สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์โดยที่ปรึกษาทางการเงิน	ราคาประเมินด้วยวิธีรายได้*	ราคาประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนก่อนหักค่าเสื่อมราคา	ผู้ประเมินราคา	วันที่ออกรายงานการประเมิน
สิทธิการเช่าบนที่ดิน อาคารและงานระบบ และกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมของโครงการเมอริควีรี ทาวเวอร์	-	2,212 ล้านบาท	ที่ดิน: 231 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์: 1,692 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	13 กรกฎาคม 2559
	-	2,213 ล้านบาท	อาคารและอุปกรณ์: 1,620 ล้านบาท***	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัลด (ประเทศไทย) จำกัด	12 กรกฎาคม 2559
หุ้นร้อยละ 99 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและงานระบบของเอ็กเซน ทาวเวอร์	5,333 ล้านบาท**	6,233 ล้านบาท	ที่ดิน: 3,170 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์: 2,752 ล้านบาท	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด	13 กรกฎาคม 2559
	5,175 ล้านบาท**	6,289 ล้านบาท	ที่ดิน: 2,630 ล้านบาท อาคารและอุปกรณ์: 2,214 ล้านบาท	บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัลด (ประเทศไทย) จำกัด	12 กรกฎาคม 2559

ที่มา : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัลด (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด

\*มูลค่าของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2559

\*\*คำนวณมูลค่าหุ้นด้วยวิธีการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow: DCF)

\*\*\*ราคาประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่เพื่อการประกันภัย เนื่องจากผู้ประเมินมูลค่าไม่สามารถกำหนดมูลค่าด้วยวิธีทดแทนของโครงการเมอร์คิวรีได้โดยให้เหตุผลว่าไม่สามารถคิดแยกมูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินออกเป็นส่วนๆ ได้ เช่น มูลค่าสิทธิการเช่าเฉพาะที่ดิน มูลค่าสิทธิการเช่าเฉพาะอาคาร

### 14.3) โครงสร้างรายได้และผลการดำเนินงาน

โครงสร้างรายได้และผลการดำเนินงานย้อนหลังของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เป็นไปตามที่ได้แสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้ โดยอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับผู้บริหาร (Management Account) ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบางกอก ออฟฟิศ

#### 14.3.1 โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ประเภทของรายได้	2556		2557		2558	
	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่	386,406,510	83.46%	393,885,716	83.64%	413,951,511	83.28%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	59,824,366	12.92%	59,778,532	12.69%	61,895,742	12.45%
รายได้ค่าที่จอดรถ	13,786,843	2.98%	14,170,475	3.01%	17,585,923	3.54%
รายได้อื่นๆ	2,965,238	0.64%	3,112,434	0.66%	3,614,402	0.73%
<b>รวมรายได้</b>	<b>462,982,957</b>	<b>100.00%</b>	<b>470,947,157</b>	<b>100.00%</b>	<b>497,047,578</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนการขายและบริการและต้นทุนในการบริหาร	138,472,836	29.91%	147,382,339	31.29%	143,688,247	28.91%
<b>รวมกำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>324,510,121</b>	<b>70.09%</b>	<b>323,564,818</b>	<b>68.71%</b>	<b>353,359,331</b>	<b>71.09%</b>

หมายเหตุ: ภายหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะส่งผลตอบแทนจากการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ในรูปแบบของเงินปันผล ดอกเบี้ยรับจากเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์ให้กู้หรือที่กองทรัสต์เข้ารับการระดมเงินกู้ที่มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ และการชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมหรือภาระหนี้เงินกู้ดังกล่าว

#### 14.3.2 โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ประเภทของรายได้	2556		2557		2558	
	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม	บาท	% ของรายได้รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเกี่ยวกับการให้เช่าพื้นที่	140,137,932	88.49%	225,871,295	88.13%	268,670,780	88.02%
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	12,821,087	8.10%	22,869,248	8.92%	25,391,612	8.32%
รายได้ค่าที่จอดรถ	4,305,954	2.72%	6,696,779	2.61%	7,877,135	2.58%
รายได้อื่นๆ*	1,094,506	0.69%	852,755	0.33%	3,311,703	1.08%
<b>รายได้รวม</b>	<b>158,359,479</b>	<b>100.00%</b>	<b>256,290,077</b>	<b>100.00%</b>	<b>305,251,230</b>	<b>100.00%</b>
ต้นทุนการขายและบริการ	101,474,315	64.08%	131,274,538	51.22%	138,300,627	45.31%
<b>รวมกำไรจากการดำเนินงาน</b>	<b>56,885,164</b>	<b>35.92%</b>	<b>125,015,539</b>	<b>48.78%</b>	<b>166,950,603</b>	<b>54.69%</b>

หมายเหตุ: \*รายได้อื่นๆ เช่น ดอกเบี้ยรับ เบี้ยปรับจากผู้เช่า เงินประกันการเช่าที่ยึดจากผู้เช่ารายย่อยกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเช่า เป็นต้น สำหรับปี 2558 โครงการมีรายได้จากการยึดเงินประกันการเช่าเป็นจำนวนประมาณ 2 ล้านบาท

โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์สามารถรักษาอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยให้อยู่ในระดับสูงกว่าร้อยละ 98 ตลอดช่วงปี 2556 ถึง 2558 อีกทั้งยังได้รับผลดีจากการเช่าทำสัญญาใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าเดิมทำให้ค่าเช่าเฉลี่ยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทั้งในส่วนของพื้นที่สำนักงานและร้านค้า สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์นั้นมียอดเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นอย่างมากในช่วงปี 2556-2558 อันเป็นผลจากรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ร้านค้าที่เพิ่มขึ้นและอัตราการเช่าพื้นที่รวมที่ปรับขึ้นมาอยู่ในระดับที่สูงอย่างรวดเร็วหลังจากมีการเปิดตัวพื้นที่ร้านค้าให้เช่าอย่างเป็นทางการในปี 2557

#### 14.4) การจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า และ/หรือให้มีการใช้พื้นที่หรือให้บริการที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนดแก่ผู้เช่าและ/หรือผู้ใช้พื้นที่หรือให้บริการ

ทั้งนี้ บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ให้แก่กองทรัสต์และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท ซีบีเอ็ม แพลซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการจัดการดูแลโครงการมาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามลำดับ ทั้งนี้ หน้าที่ของ บริษัท ซีบีเอ็ม แพลซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด และ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นการดำเนินงานตามนโยบายที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน  
ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีตเพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานเพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดไว้
- การกำหนดอัตราราคาเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงานพร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และ/หรือผู้มีสิทธิการเช่า (ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม) ในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภคของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้สนใจจะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ซึ่งจะรับผิดชอบติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า จัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการเพื่อนำส่งกองทรัสต์ ตลอดจนดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์) และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง (สำหรับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์) สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกรายสำหรับแต่ละโครงการ



## 14.5) กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

### 14.5.1 โครงการเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์จะประกอบด้วยบริษัทเอกชนทั้งในประเทศและต่างประเทศ และอยู่ในธุรกิจที่หลากหลาย เช่น คอมพิวเตอร์ อสังหาริมทรัพย์ บริการทางการเงิน เป็นต้น สำหรับผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าส่วนใหญ่เป็นผู้ให้บริการในด้านต่างๆ ที่หลากหลายเช่นเดียวกับผู้เช่าสำนักงาน เช่น ฟิตเนส สถาบันการเงิน สปา อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

#### ประเภทธุรกิจของผู้เช่าสำนักงาน

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
คอมพิวเตอร์และซอฟต์แวร์	5,293.74	15.24
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	3,675.21	10.58
ที่ปรึกษาธุรกิจ	3,238.66	9.32
อุตสาหกรรมการผลิต	3,181.45	9.16
โภชนาการ	2,917.16	8.40
บริการ	2,870.19	8.26
อุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค	1,920.91	5.53
สายการบินและโลจิสติกส์	1,851.73	5.33
พลังงานและสาธารณูปโภค	1,840.28	5.30
อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	1,592.58	4.58
อื่นๆ	6,357.71	18.30
<b>รวม</b>	<b>34,739.62</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: บริษัทเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์

#### ประเภทธุรกิจของผู้เช่าร้านค้า

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
ฟิตเนส	3,295.01	43.04
สปา	1,344.26	17.56
การศึกษา	1,077.31	14.07
อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม	693.62	9.06
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	496.59	6.49
คลินิกและทันตกรรม	209.93	2.74
ค้าปลีก	154.50	2.02
อุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค	117.45	1.53
สายการบินและโลจิสติกส์	108.16	1.41
แฟชั่นและเสริมความงาม	89.25	1.17

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
อื่นๆ	69.38	0.91
<b>รวม</b>	<b>7,655.46</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์

บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะผู้บริหารโครงการได้ตระหนักถึงความสำคัญในการคัดเลือกผู้เช่า โดยจะคัดเลือกผู้เช่าที่มีฐานะการเงินและมีประวัติทางการเงินที่ดี และมีความสามารถในการจ่ายค่าเช่า เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจเกิดจากผู้เช่า เช่น ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับค่าเช่าหรือได้รับค่าเช่าไม่ตรงเวลา และความเสี่ยงต่อความเสียหายของทรัพย์สินภายในพื้นที่ให้เช่าของโครงการ

นอกจากนี้ ผู้บริหารโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ก็คำนึงถึงการดำเนินงานของผู้เช่า โดยเฉพาะในส่วนของพื้นที่เช่าร้านค้า ซึ่งโครงการพยายามที่จะไม่เลือกผู้เช่ารายใหม่ที่อาจเป็นคู่แข่งกับผู้เช่ารายปัจจุบันที่มีอยู่ โดยมีความระมัดระวังในการพิจารณาผู้เช่าใหม่ที่ประกอบธุรกิจซึ่งเสนอผลิตภัณฑ์หรือบริการที่มีลักษณะเดียวกันกับผู้เช่ารายปัจจุบัน เพื่อไม่ให้กระทบรายได้ของผู้เช่าที่เช่าอยู่ก่อนแล้ว

#### 14.5.2 โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

ผู้เช่าพื้นที่สำนักงานของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์โดยมากเป็นบริษัทเอกชนทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยส่วนใหญ่ผู้เช่าสำนักงานจะประกอบด้วยบริษัทเอกชนที่มีชื่อเสียงเป็นที่รู้จัก และมีฐานะการเงินที่มั่นคง สำหรับผู้เช่าพื้นที่ร้านค้าส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการประเภทอาหารและเครื่องดื่ม ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางการตลาดของโครงการ อย่างไรก็ตาม ก็มีความหลากหลายในประเภทของร้านอาหารภายในศูนย์การค้า ได้แก่ ร้านอาหารไทย อาหารฝรั่ง อาหารญี่ปุ่น อาหารเกาหลี อาหารจีน รวมทั้งร้านกาแฟ เครื่องดื่ม และอาหารว่าง

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าสำนักงาน

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	4,519.49	26.05
สำนักงานกฎหมาย	3,314.60	19.10
บริการทางธุรกิจ	2,703.26	15.58
อุตสาหกรรมการผลิต	2,527.22	14.56
นำเข้า/ส่งออก	754.76	4.35
อุตสาหกรรมท่องเที่ยว	713.93	4.11
อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง	376.40	2.17
สื่อ	322.90	1.86
ที่ปรึกษาทางการเงิน	192.43	1.11
พลังงานและสาธารณูปโภค	187.62	1.08
อื่นๆ	1,738.85	10.02
<b>รวม</b>	<b>17,351.46</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

## ประเภทธุรกิจของผู้เช่าร้านค้า

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่ม	4,302.94	68.14
คลินิกและทันตกรรม	735.52	11.65
ค้าปลีก	457.65	7.25
ฟิตเนส	247.69	3.92
แฟชั่นและเสริมความงาม	232.38	3.68
สถาบันการเงินและบริการทางการเงิน	187.17	2.96
อุตสาหกรรมสินค้าอุปโภคบริโภค	132.91	2.10
อื่นๆ	19.03	0.30
<b>รวม</b>	<b>6,315.29</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: บางกอก ออฟฟิศ

ทั้งนี้ผู้บริหารโครงการยังมีนโยบายในการคัดเลือกผู้เช่าที่คำนึงถึงการดำเนินงานของผู้เช่าโดยเฉพาะในส่วนของร้านค้าให้เช่า ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นร้านอาหาร ผู้บริหารโครงการจะต้องมีการพิจารณาประเภทการให้บริการของผู้เช่า เช่น ร้านอาหาร (ไทย ญี่ปุ่น เกาหลี ฯลฯ) ร้านกาแฟ และร้านสะดวกซื้อ เพื่อให้มีความสมดุลของจำนวนร้านค้าแต่ละชนิด เพื่อไม่ให้มีการซ้ำกันของผู้เช่าชนิดเดียวกันมากเกินไป ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่าเหล่านั้นด้วยตนเอง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า

### 14.6) ช่องทางการจัดจำหน่าย / การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

กระบวนการจัดหาลูกค้าในปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

#### 14.6.1 โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

ในการจัดหาและเจรจาเช่าทำสัญญากับผู้เช่า บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในฐานะเจ้าของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นผู้บริหารโครงการให้เป็นไปตามแผนการธุรกิจของโครงการ โดยในการจัดหาผู้เช่าอาจมีการติดต่อผู้สนใจโดยตรง และมีการประชาสัมพันธ์ผ่านตัวแทนการขายต่างๆ เพื่อให้สามารถเข้าถึงผู้ที่กำลังมองหาพื้นที่เช่า

นอกเหนือจากการให้เช่าพื้นที่ระยะยาวแล้วนั้น โครงการยังมีช่องทางการรับรายได้จากการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในส่วนของศูนย์การค้าสำหรับธุรกิจที่ต้องการใช้พื้นที่ในการแสดงสินค้าหรือส่งเสริมการขายในระยะสั้น ซึ่งเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่โครงการ

#### 14.6.2 โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์

ในการจัดหาและเจรจาเช่าทำสัญญากับผู้เช่า บางกอก ออฟฟิศ ในฐานะผู้บริหารโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ เป็นผู้จัดหาและจัดสรรประเภทของผู้เช่าให้เป็นไปตามแผนการธุรกิจของโครงการ โดยในการจัดหาผู้เช่านั้น ผู้บริหารโครงการอาจมีการติดต่อผู้สนใจโดยตรง และมีการประชาสัมพันธ์ผ่านตัวแทนการขายต่างๆ เพื่อให้สามารถเข้าถึงผู้ที่กำลังมองหาพื้นที่เช่าได้ นอกจากนี้โครงการยังมีการประชาสัมพันธ์ผ่านเว็บไซต์ของศูนย์การค้า เมอร์คิวรี่ วิลล์ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกต่อผู้ที่สนใจเช่าร้านค้าอีกด้วย

ในการเช่าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าแต่ละราย ผู้บริหารโครงการจะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าให้เหมาะสม โดยเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าในตลาดหรือค่าเช่าในอาคารที่มีลักษณะใกล้เคียงกันในช่วงเวลาที่เช่าทำสัญญา และคำนึงถึงระยะเวลาของสัญญาเช่า ซึ่งส่วนใหญ่มีระยะเวลาเช่า 3 ปี และมีบางสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าสั้นกว่า 1 ปี สำหรับการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้า โดยภายใต้สัญญาเช่าแต่ละสัญญาจะมีการเรียกเก็บเงินประกันการเช่าพื้นที่ไว้เป็นหลักประกัน โดยการเก็บเงินประกันการเช่านี้จะเป็นการลดความเสี่ยงของผู้ให้เช่าในการผิดนัดชำระค่าเช่าต่อเจ้าของโครงการ

## 14.7) การแข่งขัน

### แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

แนวโน้มธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร อ้างอิงจากรายงานของ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 1 มิถุนายน 2559 สามารถสรุปโดยสังเขปได้ดังนี้

ธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครในอนาคตคาดว่าจะมีแนวโน้มที่จะขาดแคลน เนื่องจากปัจจุบันพบว่าพื้นที่อาคารสำนักงานว่างอยู่เพียงแค่ประมาณ 340,607 ตารางเมตร ในขณะที่ความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มเติมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสูงกว่า 140,000 ตารางเมตรต่อปี เมื่อเปรียบเทียบกับอุปทานใน 3 ปีข้างหน้า ซึ่งมีอยู่ประมาณ 241,665 ตารางเมตร จึงเห็นได้ว่าการเติบโตของอุปสงค์จะสูงกว่าการเติบโตของอุปทาน

ดังนั้นอุปสงค์ที่สูง และอุปทานที่มีอยู่อย่างจำกัด จะส่งผลให้เจ้าของอาคารสำนักงานมีการปรับค่าเช่าให้สูงมากขึ้น และคาดว่าจะมีการปรับราคาเช่าเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 3 ต่อปี ทั้งนี้อุปทานที่มีจำนวนจำกัดในย่านศูนย์กลางธุรกิจ ส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานขนาดใหญ่นั้นอาจมีความจำเป็นที่จะต้องพิจารณาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานนอกย่านศูนย์กลางธุรกิจ หรือใช้พื้นที่ชนิดอื่น ๆ ที่สามารถทดแทนความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานได้ ยกตัวอย่างเช่น โฮมออฟฟิต หรืออาคารพาณิชย์

### กลยุทธ์การแข่งขัน

#### 14.6.1 โครงการเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์

โครงการเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์ มีข้อได้เปรียบทางการแข่งขันในแง่ของการดึงดูดผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการร้านค้า เนื่องจากอาคารเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์ อยู่ในทำเลที่ดีและอยู่ในระยะที่สามารถเดินเชื่อมต่อกับทั้งระบบขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT ซึ่งถือว่าเป็นอีกหนึ่งในทำเลที่ดีที่สุดของย่านอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ในส่วนของร้านค้า โครงการเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์ ได้ใช้ประโยชน์จากการมีผู้เช่ารายใหญ่ เช่น บริษัท ทู สปา จำกัด และบริษัท ทู พิตเนส จำกัด ที่สามารถดึงดูดให้มีผู้เข้ามาใช้บริการในตึกได้เป็นจำนวนมากและส่งผลดีต่อธุรกิจร้านค้าและร้านอาหารภายในอาคาร ทำให้ช่วยสนับสนุนการปล่อยเช่าของร้านค้าและร้านอาหารที่อยู่ในส่วนโซนด้านล่างของอาคาร

#### 14.6.2 โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์

โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์มีข้อได้เปรียบทางการแข่งขันในแง่ของการดึงดูดผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการร้านค้า เนื่องจากอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ มีทำเลที่ตั้งที่ดี สามารถเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสถานีชิดลมและห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ชิดลม ซึ่งถือว่าเป็นหนึ่งในทำเลที่ดีที่สุดของย่านอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

นอกจากนี้ โครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ยังมีข้อได้เปรียบทางการแข่งขันในแง่ของการดึงดูดผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการร้านค้า เนื่องจากอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ มีสัดส่วนพื้นที่ของอาคารที่เป็นพื้นที่เช่าร้านค้าค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานเกรดเอด้วยกัน โดยอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์มีสัดส่วนพื้นที่ร้านค้าถึงร้อยละ 26.78 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการ หรือมากกว่า 1 ใน 4 โดยพื้นที่เช่าร้านค้า ซึ่งตั้งอยู่บนชั้น 1-4 ถูกพัฒนาให้มีลักษณะเป็นศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อ เมอร์คิวรี่ วิลล์ (Mercury Ville) ซึ่งเป็นฐานส่วนล่างของอาคารสำนักงานเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ การก่อสร้างภายนอกมีการตกแต่งให้ดูเป็นศูนย์การค้าอย่างชัดเจน ทำให้พื้นที่เช่าร้านค้าภายใน เมอร์คิวรี่ วิลล์ มีความดึงดูดต่อผู้เช่า เนื่องจากมีการใช้บริการทั้งจากผู้เช่าสำนักงานในอาคารและผู้คนจากภายนอกที่แวะเวียนเข้ามาใช้บริการต่างๆ ในขณะเดียวกันก็ช่วยเกื้อหนุนการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานที่อยู่ในส่วนของชั้นบนของอาคารด้วย

## 14.8) โครงการในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### 14.8.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และร้านค้าให้เช่า รวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นโครงการที่คาดว่าจะมีผลการดำเนินงานอยู่ในเกณฑ์ที่ดี และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และร้านค้าให้เช่ารวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง หากบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาการลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
  - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณืโดยตรง เว้นแต่ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์
  - (ค) กองทรัสต์อาจให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทดังกล่าวผ่านการกับตราสารหนี้ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน หรือกองทรัสต์อาจเข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ โดยให้ถือว่าการให้บริษัทดังกล่าวกู้ยืมเงินเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมด้วย
- (5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ทั้งในประเทศและในต่างประเทศ

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 14.8.2 การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักกองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
  - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
  - (ข) ตั๋วเงินคลัง
  - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
  - (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
  - (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
  - (ฉ) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
  - (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมิใช่เป็นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมิได้ และ
  3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ฉ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (ฅ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (ง) ทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ทั้งนี้ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ฉบับอื่นที่เกี่ยวข้อง

การรับรอง รับอวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (จ) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอวัลทั้งจำนวน หรือค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะ เป็นไป ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์โดยอนุโลม
- (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์โดยอนุโลม

#### 14.8.3 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเข้ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่งหุ้น

## 14.9) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 14.9.1 นโยบายการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ นอกเหนือจากที่ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) กรณีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ก) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
    - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
    - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย
  - (ข) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
    - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
    - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
    - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3) กรณีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

#### 14.9.2 ข้อกำหนดเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในปัจจุบัน บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
3. กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

#### 14.10) ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไม่มี

#### 14.11) ปัจจัยเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้รอบคอบก่อนที่จะตัดสินใจลงทุน ทั้งนี้ ในส่วนนี้จะกล่าวถึงความเสี่ยงสำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้โดยสรุปเท่านั้น ผู้ลงทุนสามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จากหนังสือชี้ชวน



1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญและมีผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกรณีที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความชำนาญในการดำเนินงานจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ต้องเสียผู้เช่าพื้นที่ หรือหากธุรกิจของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ใช้บริการพื้นที่ดังกล่าวประสบปัญหาอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือการที่ผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการที่ผู้เช่าพื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการจากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้บริการเดิมเป็นกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับคู่แข่งทางการค้าในการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์
- (8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักขัง

2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงจากกรณีถูกเวนคืนที่ดิน
- (2) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม การปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ทางกฎหมายดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายและภาวะความรับผิดชอบหลายด้าน
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภัยธรรมชาติ อุทกภัยและการก่อวินาศภัย รวมถึงอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกเกิดความเสียหายอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย
- (4) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินการของกองทรัสต์เพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์อาจมีความเสี่ยง
- (3) ความเสี่ยงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น ถ้าไรขึ้นต้นที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย และผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจน้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (4) ความเสี่ยงเนื่องจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและมูลค่าหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยที่ปรึกษาทางการเงินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และหุ้น และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์และราคาขายของหุ้นนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์โดยการถือหุ้นในบริษัทเอ็กซ์เชน ทาวเวอร์
- (6) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของสิทธิในการใช้ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส
- (8) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่า

#### 4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยผู้ลงทุน

- (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากการที่ตลาดด้านการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นตลาดค่อนข้างใหม่
- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับราคาของหน่วยทรัสต์ซึ่งอาจลดลงหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และสภาพคล่องในตลาดรองสำหรับการซื้อขายหน่วยทรัสต์
- (3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผลการดำเนินงานจริงซึ่งอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากประมาณการกำไรไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีในประเทศไทยที่มีการเปลี่ยนแปลง
- (5) ความเสี่ยงในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน
- (7) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจดทะเบียนรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์
- (8) ความเสี่ยงทางการเมืองเนื่องจากเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย
- (9) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

#### 15) การเลิกกองทรัสต์

ภายหลังการจัดตั้งกองทรัสต์ ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

1. เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์
4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ และศาลได้มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์
5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา

#### 16) การดำเนินการเมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อกองทรัสต์สิ้นสุดลงให้ทรัสต์ดำเนินการหรือจัดให้มีผู้ชำระบัญชีทำหน้าที่รวบรวม จำหน่าย และ จัดสรรทรัพย์สินให้เป็นไปตามลำดับดังต่อไปนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน
- 2) ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรที่ต้องชำระและที่ค้างชำระ
- 3) ค่าตอบแทนของบุคคลตามมาตรา 29 หรือมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามมาตรา 44 วรรคสาม มาตรา 45 หรือมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ที่ทรัสต์มีสิทธิเรียกเอาจากกองทรัสต์ได้โดยชอบตามกฎหมาย และค่าตอบแทนทรัสต์
- 4) หนี้ย่ำอื่น

ในกรณีที่ทรัพย์สินในกองทรัสต์มีไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้เป็นค่าใช้จ่ายหรือชำระหนี้ในลำดับใดจนครบ ให้ชำระหนี้ในลำดับนั้นโดยเฉลี่ยตามส่วนของมูลหนี้

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินคืนเมื่อกองทรัสต์มีทรัพย์สินคงเหลือภายหลังจากได้หักค่าใช้จ่ายและชำระหนี้ของกองทรัสต์เมื่อเลิกกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

ในกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรือล้มละลาย และไม่สามารถแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี เป็นผู้ทำหน้าที่แทนทรัสต์ในการรวบรวม จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

## **17) ที่ปรึกษาทางการเงิน**

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเชส จำกัด

87/1 อาคารแคปปิตอล ทาวเวอร์ ออล ซีซั่นส์เพลส ชั้น 18 ถนนวิทยุ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

## **18) นายทะเบียน**

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

## **19) ผู้สอบบัญชี**

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษกตัดใหม่ เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

## **20) รอบระยะเวลาบัญชี**

1 มกราคม - 31 ธันวาคม (โดยวันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีแรกคือวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559)

## **21) นโยบายการจ่ายผลประโยชน์**

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี

2. สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์โดยการเข้าถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม

3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
4. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
  - (1) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน
  - (2) ในกรณีเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลใน 90 วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสำหรับไตรมาสล่าสุดที่มีการจ่ายจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

5. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
6. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
  - (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือ
  - (2) ทำการปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (3) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
  - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 ฉบับ

7. ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราตามที่กฎหมายกำหนดของประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละประเภท เว้นแต่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมายังผู้จัดการกองทุนเพื่อดำเนินการเป็นอย่างอื่น ภายใน 3 วันนับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์
8. ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่เกิดขึ้นสำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในประเทศไทย เช่น ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน ค่าธรรมเนียมในการออกเช็ค กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ
9. ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่าย สำหรับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนโดยการออกเช็คสั่งจ่าย หรือการโอนเงินไปยังบัญชีธนาคารที่ตั้งอยู่นอกประเทศไทยหรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนไปยังต่างประเทศ หรือ ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ รวมถึงภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยจะหักค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งจ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์
10. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามกฎหมาย ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุน โดยผู้จัดการกองทุนจะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุน

## 22) ข้อจำกัดในการจ่ายผลประโยชน์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทุนเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

## 23) ขั้นตอนการเพิ่ม/ลดทุนของกองทุน

### 23.1 กระบวนการเพิ่มทุน

1. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทุน และกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน
2. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
3. การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน
4. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทุนกับผู้จัดการกองทุนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทุนต้องผ่านการดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
5. ผู้จัดการกองทุนได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่

### 23.2 กระบวนการลดทุน

1. การลดทุนชำระแล้วของกองทุนจะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทุน บทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว

2. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามเหตุดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
  - (1) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการรับชำระคืนเงินต้นที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าถือหุ้น ซึ่งมีกำหนดชำระคืนจำนวน 20 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 และจำนวน 20 ล้านบาทภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือการได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้นจะดำเนินการส่งสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีแผนที่จะทำการลดทุนชำระแล้ว ดังนี้
    - การลดทุนครั้งที่ 1 ในเดือนมีนาคม 2560 เป็นจำนวนอย่างน้อย 20 ล้านบาท แต่เป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25 ล้านบาท
    - การลดทุนครั้งที่ 2 ในเดือนมิถุนายน 2560 เป็นจำนวนอย่างน้อย 20 ล้านบาท แต่เป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25 ล้านบาท
  - (2) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว
  - (3) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
  - (4) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์
3. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้โดยดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น
4. ภายหลังจากที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฉลี่ยเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมีได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์

## 24) ข้อจำกัดในการโอน

อ้างอิงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ สามารถโอนได้โดยไม่ต้องมีข้อจำกัด เว้นแต่กรณีต่อไปนี้

1. การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสัญชาติต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
2. การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ (ถ้ามีการถือหุ้น) และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดรายหนึ่ง รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกัน ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

## 25) การออกและส่งมอบเอกสารสิทธิ

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับกองทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้แล้ว กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ซึ่งแตกต่างจากกรณีที่ผู้จองซื้อจะขอรับใบทรัสต์ โดยผู้จองซื้อหลักทรัพย์จะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ดังนั้น ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่งใน 3 กรณี ดังต่อไปนี้คือ

- (ก) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะทำการส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามชื่อ ที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (โดยไม่รวมวันปิดทำการจองซื้อ) ในกรณีนี้ ผู้ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ (SET)
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ กล่าวคือ จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จองซื้อจะต้องมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ กรณีนี้ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ คือ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ จะออกใบทรัสต์ในชื่อของ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากอยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อ ในขณะที่เดียวกัน บริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ (SET) ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET)

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ ดำเนินการตามข้อ (ข) ชื่อของผู้จองซื้อในใบจองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ของสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ ดังมีรายละเอียดและวิธีการตามข้อ (ก) แทน

- (ค) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ในกรณีนี้ ผู้เสนอขายหลักทรัพย์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันปิดการจองซื้อ และหากผู้จองซื้อต้องการจะถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหลักทรัพย์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ การถอนหน่วยทรัสต์ที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีดังกล่าวอาจจะไม่สามารถถอนหน่วยทรัสต์ได้ทันภายในวันที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (SET)

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ ผู้เสนอขายหลักทรัพย์ของสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อตามข้อ (ก) ให้แก่ผู้จองซื้อ

## **26) การคำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ทั้งนี้การคำนวณและรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ให้เป็นไปตามวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่เป็นการคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ในช่วงเวลาตั้งแต่วันที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจนถึงวันก่อนวันสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก ให้คำนวณตามราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน
- 2) ให้ใช้ตัวเลขทศนิยมดังต่อไปนี้
  - (ก) ค่ารวมมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสอง (2) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล
  - (ข) ค่ารวมมูลค่าหน่วยทรัสต์เป็นตัวเลขทศนิยมห้า (5) ตำแหน่งและปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล แต่ใช้ผลลัพธ์เป็นตัวเลขทศนิยมสี่ (4) ตำแหน่งและตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้า (5) ทิ้งในกรณีที่มีเศษเหลือจากการปิดเศษตามวรรคหนึ่งให้นำเศษนั้นรวมคำนวณเข้าเป็นทรัพย์สินในกองทรัสต์

### เงื่อนไขเพิ่มเติม

สำหรับวิธีการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่เกิดเหตุการณ์การ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

### **27) หลักเกณฑ์และวิธีการดำเนินการในกรณีที่มูลค่าหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้อง**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งเปิดเผยเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงโดยทันทีและแก้ไขนำส่งผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### **28) สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์**

สิทธิและความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทน หรือลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นๆ ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน และมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น
2. ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์
3. การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิและสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนด



4. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น
5. ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาที่กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี และผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิของตนเพื่อการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้ง หรือจะส่งผลให้มีการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้
6. ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 29) ช่องทางที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอคืนสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

### 30) ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท เอสซีซีพี รีทรัสต์ จำกัด

วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท 15 พฤศจิกายน 2556

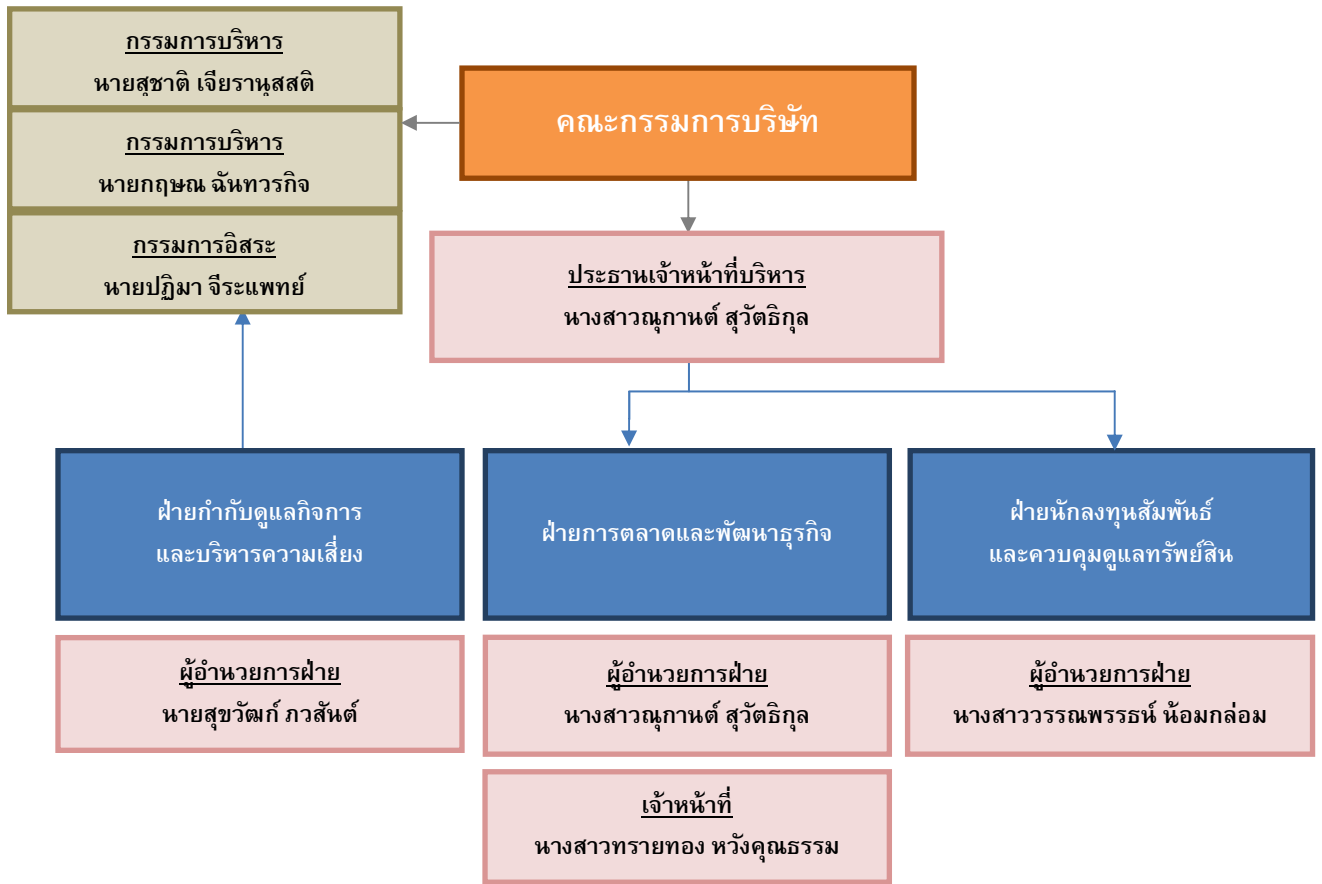
การได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager) เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558

ทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

#### โครงสร้างการถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

	ชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
1	นายสุชาติ เจียรานุสสติ	999,998	99.9998
2	นางอโณทัย บุญยะสิทธิ์พรณ	1	0.0001
3	นางสาวอรอนงค์ ภาชนะทอง	1	0.0001
	รวม	1,000,000	100

**โครงสร้างของผู้จัดการกองทรัสต์**



บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ TPRIME ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์

**การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้จัดการกองทรัสต์**

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) ในอัตราไม่เกิน 0.45% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ แต่ทั้งนี้ต้องไม่น้อยกว่า 26 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมผันแปร (variable fee) ในอัตราไม่เกิน 2.5% ของรายได้สุทธิจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จัดเก็บค่าธรรมเนียมพิเศษดังกล่าวในรอบปีใดๆ ในกรณีที่ปรากฏว่ากำไรสุทธิหลังปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ก่อนค่าธรรมเนียมพิเศษของรอบปีนั้นๆ มีจำนวนน้อยกว่าค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะเรียกเก็บ

นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนครั้งแรก ในอัตราไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่ได้มา และ/หรือ ค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จำหน่ายได้

**31) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่**

(ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2559)

ลำดับ	ชื่อ-สกุล	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ	ร้อยละของหน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่าย (%)
1	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	115,000,000	21.00
2	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,000,000	9.13
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,000,000	7.31
	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,000,000	7.31
	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	40,000,000	7.31
4	ธนาคารออมสิน	30,000,000	5.48
5	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เค มาส เตอร์ พูล ฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว	13,031,100	2.38
6	บริษัท อาคเนย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,000,000	1.83
7	กองทุนเปิด ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล สตราทีจิค อินคัม ฟันด์	9,239,600	1.69
8	กองทุนเปิด เค พร็อพเพอร์ตี้ เซกเตอร์	8,626,800	1.58
9	มหาวิทยาลัยมหิดล สำนักงานอธิการบดี - สันทิพย์และอสังหาริมทรัพย์	7,700,000	1.41
10	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	5,302,000	0.97
	<b>รวม (Total)</b>	<b>368,899,500</b>	<b>67.38</b>

**32) จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการกระจายการถือหน่วยทรัสต์**

(ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2559)

	จำนวนราย	จำนวนหน่วย	ร้อยละของหน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่าย
<b>1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็น Strategic unitholders</b>			
1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมที่สามารถควบคุมกิจการทรัพย์สินหลัก	-	-	-
1.2 กรรมการ ผู้จัดการ และผู้บริหาร ของบุคคลตาม 1.1 รวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์	7	2,800,000	0.511%
1.3 ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์ > 5%	1	30,000,000	5.479%
1.4 ผู้มีอำนาจควบคุมของกองทรัสต์และทรัสต์	-	-	-
<b>2. ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยที่ถือไม่ต่ำกว่า 1 หน่วย การซื้อขาย</b>	975	514,700,000	94.010%
<b>3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยที่ถือต่ำกว่า 1 หน่วย การซื้อขาย</b>	-	-	-
<b>รวมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งสิ้น</b>	<b>983</b>	<b>547,500,000</b>	<b>100.000%</b>

### 33) ผู้ถือหุ้นต่างด้าว

(ณ วันที่ 12 ตุลาคม 2559)

กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นลงทุนต่างด้าว 4 ราย ถือหน่วยทรัสต์รวมกัน 603,200 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.111 ของทุนชำระแล้ว

### 34) สถิติ

วันที่	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (หน่วย: บาท)		การกระจายการลงทุนของมูลค่าทรัพย์สิน (หน่วย: บาท)				
	ต่อหน่วย	รวม	เงินสดและ รายการเทียบเท่า เงินสด	เงินลงทุนตาม มูลค่ายุติธรรม	ค่าใช้จ่ายรอดัด บัญชี	ดอกเบี้ยค้างรับ	สินทรัพย์อื่น
21 ตุลาคม 2559	9.9990	5,474,490,833.51	506,924,261.34	7,216,623,675.90	171,553,642.78	1,308,331.07	127,867,623.76

การกระจายการลงทุนของมูลค่าทรัพย์สิน (หน่วย: บาท)								
รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ รับล่วงหน้า	เงินมัดจำ รับจากลูกค้า	ค่าธรรมเนียม การจัดการ ค้างจ่าย	ค่าธรรมเนียม ทรัสต์และผู้รับฝาก ทรัพย์สิน ค้างจ่าย	ค่าธรรมเนียม นายทะเบียน ค้างจ่าย	ค่าธรรมเนียม ผู้สอบบัญชี ค้างจ่าย	ค่าธรรมเนียม ค้างจ่ายอื่น และค่าใช้จ่าย ค้างจ่าย*	เงินกู้ยืม	หนี้สินอื่น
23,439,827.09	208,142,596.62	846,396.40	556,203.35	56,496.00	60,365.85	182,853,982.02	2,050,000,000.00	83,830,834.01

\*ประกอบด้วย: (1) ค่าเช่าค้างจ่าย (2) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย (3) ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และ (4) เจ้าหนี้อื่น

จัดทำโดย

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศฉบับนี้ครบถ้วนและถูกต้องทุกประการ

---

นายกฤษณ ดันทวรกิจ

กรรมการบริหาร

บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด

**ภาคผนวก: สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์**

**1. สัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Share Sale Agreement)**

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นเมื่อเงื่อนไขดังต่อไปนี้ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว

- 1) สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติโครงการจัดตั้ง TPRIME ซึ่งทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์รวมถึงการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดในบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ และการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ TPRIME
- 2) ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว และเงินที่ได้รับจากการระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกดังกล่าว ได้ถูกโอนไปยังบัญชีของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 5,450,000,000 บาท (อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจใช้สิทธิผ่อนผันเงื่อนไขนี้ได้แต่เพียงฝ่ายเดียวโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ขาย)
- 3) ทรัสต์ในฐานะตัวแทนของกองทรัสต์และผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญากู้ยืม เพื่อให้สินเชื่อเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่า 2,150,000,000 บาท แก่ TPRIME เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) (อย่างไรก็ตาม ผู้ก่อตั้งทรัสต์อาจใช้สิทธิผ่อนผันเงื่อนไขนี้ได้แต่เพียงฝ่ายเดียวโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ขาย)
- 4) มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมด หรือมีการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นฉบับนี้แล้ว
- 5) คู่สัญญาที่ปรากฏในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ (Trust Deed) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเสร็จ
- 6) การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมด หรือมีการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวภายใต้สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องจนครบถ้วนแล้ว

<b>ผู้ขาย</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. บริษัท Venus Real Estate Investment Limited (นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งภายใต้กฎหมายสาธารณรัฐมอริเชียส) (“Venus”) และ</li><li>2. นายสุชาติ เจียรานุสสติ</li></ol>
<b>ผู้ซื้อ</b>	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์
<b>ผู้ค้ำประกัน</b>	บริษัท Wideachieve Holdings Limited (นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในหมู่เกาะบริติช เวอร์จิน ไอล์แลนด์) โดยผู้ค้ำประกันมีหน้าที่ในการรับผิดชอบร่วมกับ Venus หากมีการผิดคำรับรอง หรือคำรับประกันที่ Venus เป็นผู้ให้
<b>ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. หุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (“บริษัท”) (นิติบุคคลซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขาย จำนวนทั้งสิ้น 5,000,000 หุ้น โดยแบ่งออกเป็น<ol style="list-style-type: none"><li>(1) หุ้นบุริมสิทธิซึ่งชำระแล้วเต็มมูลค่าจำนวน 1,950,000 หุ้น ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ Venus และ</li><li>(2) หุ้นสามัญซึ่งชำระแล้วเต็มมูลค่าจำนวน 3,049,999 หุ้น ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ นายสุชาติ เจียรานุสสติ</li></ol>ทั้งนี้ผู้ขายต้องดำเนินการเพื่อให้หุ้นสามัญซึ่งชำระแล้วเต็มมูลค่าจำนวน 1 หุ้น ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนายภักดี ภักดีนรา โอนมายังผู้ซื้อด้วย</li><li>2. ผู้ขายจะต้องดำเนินการเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้น ซึ่งรวมถึงสิทธิ และผลประโยชน์ในหุ้น (รวมถึงสิทธิในเงินปันผล หรือการกระจายผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นตั้งแต่หรือหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) ตามสัญญา) โดยปลอดจากภาระผูกพันใดๆ</li><li>3. ผู้ขายจะต้องดำเนินการให้มีการสละสิทธิ์ในการซื้อหุ้นก่อนใดๆ ที่มีอยู่เหนือหุ้นของบริษัท ก่อนหรือในวันที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) ตามสัญญา</li></ol>

<b>ราคาซื้อขาย</b>	<p>4,800,000,000 บาท หักด้วย (1) หนี้เงินกู้ที่คงค้างต่อธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) (2) หนี้สินค้างจ่ายอื่นๆ (Other Indebtedness) (3) ภาระผูกพันในการกู้ยืมเงินที่คงค้างต่อบริษัทในเครือ (Intra-Group Financing Payables) และ (4) การจ่ายเงินเกินจำนวน (Leakage) และอาจมีการปรับลดหรือเพิ่มตามปริมาณเงินสดคงค้างในบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ราคาซื้อขายจะไม่เกิน 4,801,000,000 บาท โดยชำระในวันที่ทำการโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นที่ซื้อขาย (Closing)</p>
<b>ทรัพย์สินอ้างอิง (Underlying Asset)</b>	<p>โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ (ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท) และสิทธิในสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (ซึ่งบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ซึ่งเป็นบริษัทที่บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เป็นคู่สัญญา)</p>
<b>ลักษณะการซื้อขาย</b>	<p>การซื้อขายหุ้นตามสัญญาเป็นการซื้อขายหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในคราวเดียวกัน</p>
<b>เงื่อนไขบังคับก่อน</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ซื้อได้รับการอนุมัติที่จำเป็นต้องได้รับภายใต้ข้อกำหนดของเอกสารจัดตั้งของตนในการเข้าซื้อหุ้น และการทำธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว</li> <li>2. Venus ได้รับการอนุมัติที่จำเป็นต้องได้รับภายใต้ข้อกำหนดของเอกสารจัดตั้งของตนในการขาย และการทำธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว</li> <li>3. ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้รับหลักประกันเพื่อและในนามของเจ้าหนี้มีประกันสำหรับการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท) ได้ดำเนินการสละสิทธิที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามหนังสือตกลงกระทำการ (Letter of Undertaking) ลงวันที่ 8 กันยายน 2551 เพื่อการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญานี้</li> <li>4. ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้รับหลักประกันเพื่อและในนามของเจ้าหนี้มีประกันสำหรับการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัท) ได้ดำเนินการสละสิทธิที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามสัญญาต่อยสิทธิ (Subordination Agreement) ลงวันที่ 8 กันยายน 2551 เพื่อการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญานี้</li> <li>5. ผู้ถือหุ้นแต่ละรายของบริษัทได้ดำเนินการสละสิทธิการซื้อหุ้นก่อน (right of first refusal) ตามข้อ 6 ของข้อบังคับของบริษัท</li> <li>6. ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติการโอนหุ้นของบริษัทภายใต้สัญญานี้ตามข้อ 10 ของข้อบังคับของบริษัท</li> <li>7. บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น (“<b>กลุ่มบริษัท</b>”) ได้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งการสละสิทธิ ความยินยอม และการอนุมัติที่จำเป็นแก่การซื้อขายหุ้น และการทำธุรกรรมอื่นๆ ตามที่แต่ละบริษัทเกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้</li> <li>8. ไม่มีการดำเนินการฟ้องร้อง โดยบุคคลใดๆ ต่อหน่วยงานราชการที่มีอำนาจ หรือโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจ เพื่อที่จะระงับ ยับยั้ง หรือแทรกแซงโดยวิธีใดๆ ซึ่งการถือครองกรรมสิทธิ์ในกิจการและทรัพย์สินของผู้ซื้อหรือของกลุ่มบริษัทอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งจะจำกัดการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหุ้นของผู้ซื้อ รวมถึงการเรียกร้องให้ผู้ซื้อต้องจำหน่ายไปซึ่งหุ้นที่ซื้อขายไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด</li> </ol>
<b>ข้อตกลงกระทำการก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ (Pre-closing Obligations)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ข้อตกลงเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 ผู้ขายตกลงดำเนินการให้กลุ่มบริษัทประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามปกติธรรมดา ตามที่เคยดำเนินการมาก่อน เว้นแต่ในกรณีที่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากผู้ซื้อหรือเพื่อดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญานี้</li> <li>1.2 ผู้ขายตกลงดำเนินการเพื่อมิให้กลุ่มบริษัททำธุรกรรมดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อ โดยที่ผู้ซื้อจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และจะให้ความยินยอมดังกล่าวโดยเร็ว เช่น <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) เข้าทำสัญญาหรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการลงทุน เป็นจำนวนเงิน</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>

	<p>เกินกว่า 1,500,000 บาทต่อรายการ และรวมทั้งหมดเป็นจำนวนเงินเกินกว่า 5,000,000 บาท (แต่ละกรณีไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>(ข) เข้าทำ แก๊ซเพิ่มเติมสัญญา หรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันใดๆ ซึ่งไม่อาจจะยกเลิกได้โดยการแจ้งล่วงหน้าไม่เกิน 3 เดือน โดยไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยความเสียหาย หรือนอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา หรือมีผลให้ค่าใช้จ่ายประจำปีรวมเป็นจำนวนเงินทั้งหมดเกินกว่า 1,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>(ค) เข้าครอบครอง หรือตกลงที่จะเข้าครอบครองทรัพย์สินอันเป็นสาระสำคัญ หรือหุ้น หรือเข้าทำ แก๊ซเพิ่มเติมสัญญา หรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันใดๆ ที่จะกระทำการดังกล่าว ซึ่งต้องจ่ายค่าตอบแทน ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิดใดๆ เป็นจำนวนเงินเกินกว่า 1,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>(ง) จำหน่าย หรือตกลงที่จะจำหน่ายไปซึ่งส่วนใดของทรัพย์สินในราคาต่ำกว่าราคาตลาด</p> <p>(จ) เข้าครอบครอง หรือตกลงที่จะเข้าครอบครอง ซึ่งหุ้นหรือผลประโยชน์ใดๆ ในบริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วน หรือองค์กรธุรกิจอื่น</p> <p>(ฉ) กู้ยืมเงิน</p> <p>(ช) จัดสรรหรือออกหุ้น หรือหุ้นกู้ ของกลุ่มบริษัท หรือสิทธิใดๆ เพื่อจองซื้อหุ้นดังกล่าว</p> <p>(ซ) ชำระคืน ขายคืน หรือซื้อคืน ซึ่งหุ้นหรือหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัท</p> <p>(ฌ) ให้กู้ยืมเงิน นอกเหนือไปจากการให้สินเชื่อทางการค้าตามปกติธรรมดาในการประกอบธุรกิจแก่บุคคลใดๆ ที่ไม่ใช่กลุ่มบริษัท</p> <p>(ญ) ฟ้องร้อง หรือประนีประนอมยอมความในการดำเนินการตามกฎหมาย เว้นแต่เกี่ยวเนื่องกับการเรียกชำระหนี้ตามการประกอบธุรกิจอันเป็นปกติธรรมดา</p> <p>(ฎ) ดำเนินการเพื่อให้มีการชำระเงินโดยลูกหนี้ก่อนวันที่หนี้ถึงกำหนดชำระโดยปกติ</p> <p>(ฏ) ชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ทางการค้าล่าช้ากว่าวันครบกำหนดการชำระหนี้ดังกล่าว</p> <p>(ฐ) แก๊ซในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ เกี่ยวกับข้อตกลงการจัดหาสินค้า และบริการ</p> <p>(ฑ) กระทำการเกี่ยวกับทรัพย์สินอ้างอิง ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรืออาคาร หรือทำการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดินหรืออาคารตามที่ได้รับอนุญาต นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดาหรือตามที่ผู้ซื้อร้องขอเพื่อการเข้าทำธุรกรรมภายใต้สัญญานี้</li> <li>(2) ดำเนินการใดๆ ในการปรับเปลี่ยนหรือต่อเติมโครงสร้าง หรือเปลี่ยนลักษณะการใช้ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาระสำคัญ นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา</li> <li>(3) ทำการยกเลิกหรือบอกเลิก สละสิทธิ หรือไม่แจ้งเพื่อต่ออายุ ข้อตกลงหรือใบอนุญาต อันเป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับแต่ละกลุ่มบริษัท เว้นแต่เป็นการยกเลิกสัญญาเข้ากับผู้เช่ารายย่อยเมื่อสิ้นอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว</li> <li>(4) เข้าทำหรือเปลี่ยนแปลงข้อตกลง ใบอนุญาต หรือข้อผูกพันใดๆ ที่สำคัญของกลุ่มบริษัท เว้นแต่เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา</li> </ol> <p>(ฒ) กระทำการต่อไปนี้ (เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมายกำหนด)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ทำการเปลี่ยนแปลงข้อตกลงและเงื่อนไขการจ้าง (รวมถึงค่าตอบแทน บำนาญ และสวัสดิการอื่น) ของพนักงานของกลุ่มบริษัท นอกเหนือไปจากการเพิ่มขึ้นตามปกติธรรมดาซึ่งผู้ขายจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อทราบทันทีตามสมควร</li> <li>(2) ให้ หรือตกลงจะให้ ค่าตอบแทนพิเศษ หรือผลประโยชน์อื่นใด แก่พนักงานของกลุ่มบริษัท หรือผู้ที่อยู่ในความอุปการะของพนักงานนั้นๆ นอกเหนือไปจากการให้ตามธรรมเนียมปฏิบัติตามปกติธรรมดา</li> <li>(3) เลิกจ้างพนักงานของกลุ่มบริษัท เว้นแต่พนักงานได้กระทำความผิด</li> </ol>
--	--



	<p>(4) ให้สิทธิในหุ้น แบ่งปันผลกำไร ให้เงินโบนัส หรือให้ผลประโยชน์อันเป็นสิ่งจูงใจโดยวิธีอื่นใด แก่พนักงานของกลุ่มบริษัท</p> <p>(ณ) เข้าทำสัญญาค่าประกัน สัญญาชดใช้ความเสียหาย หรือข้อตกลงอื่นใดที่มีผลเป็นการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบุคคลภายนอก หรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันเหนือทรัพย์สิน หรือหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติในกรณีใดๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา</p> <p>(ด) เปลี่ยนแปลงมาตรฐานหรือนโยบายทางบัญชี หรือแก้ไขข้อบังคับของกลุ่มบริษัท เว้นแต่เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามมาตรฐานการบัญชี</p> <p>(ต) เปลี่ยนแปลงวิธีคำนวณ นโยบาย หลักการ หรือแนวปฏิบัติทางภาษี หรือวิธีการรายงานทางภาษี เข้าทำข้อตกลงกับหน่วยงานทางภาษีอากรเข้าทำหรือเปลี่ยนแปลงข้อเรียกร้องทางภาษีที่สำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงการยื่นแบบรายงานภาษีอากรในส่วนที่สำคัญ หรือเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกข้อตกลงดังกล่าวที่มีผลอยู่ ซึ่งในกรณีดังกล่าวคาดหมายได้ว่าจะก่อให้เกิดความรับผิดชอบทางภาษีเพิ่มขึ้น เว้นแต่จะเข้าไปโดยสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ผ่านมา หรือเพื่อการปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวปฏิบัติของหน่วยงานทางภาษีอากร</p> <p>(ท) เปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาเพื่อวัตถุประสงค์ทางภาษี</p> <p>ทั้งนี้ ไม่กระทบต่อการดำเนินการ (1) โดยกลุ่มบริษัทเพื่อลดผลกระทบใดๆ ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินหรือมหันตภัยอันเกี่ยวกับกลุ่มบริษัท หรือ (2) เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ต่างๆ</p> <p>2. <u>ข้อตกลงเกี่ยวกับการประกันภัย</u></p> <p>2.1 ผู้ขายต้องดำเนินการให้กรมธรรม์ประกันภัยของกลุ่มบริษัทยังคงใช้บังคับได้ ตามเงื่อนไขและความคุ้มครองที่เป็นอยู่</p> <p>2.2 ผู้ขายต้องดำเนินการเรียกค่าสินไหมทดแทนโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถปฏิบัติได้เมื่อทราบว่าจะเรียกร้องได้จากบริษัทประกันภัยของกลุ่มบริษัท และไม่กระทำการใดๆ อันกระทบสิทธิดังกล่าว</p> <p>2.3 เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อ ผู้ขายต้องไม่ดำเนินการให้มีการประนีประนอมลดค่าสินไหมทดแทนในนามของกลุ่มบริษัทที่อาจเรียกร้องได้กับบริษัทประกันภัยต่ำกว่าร้อยละ 50 ของค่าสินไหมทดแทนที่เรียกร้อง เว้นแต่ค่าสินไหมทดแทนที่เรียกร้องดังกล่าวมีจำนวนไม่เกิน 2,000,000 บาท</p> <p>3. <u>ข้อตกลงอื่นๆ ของผู้ขาย</u></p> <p>ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) ผู้ขายต้องดำเนินการให้ผู้ซื้อทำความเข้าใจกับธุรกิจของกลุ่มบริษัท และให้ผู้ซื้อรวมทั้งตัวแทนของผู้ซื้อสามารถเข้าตรวจสอบบันทึก สมุดบัญชี ข้อมูล และเอกสารต่างๆ ของกลุ่มบริษัท อย่างไม่จำกัด ผู้ขายอาจปฏิเสธที่จะดำเนินการดังกล่าวได้หากการดำเนินการนั้นเป็นการแทรกแซงการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัทหรือก่อให้เกิดภาวะแก่ผู้ขายหรือกลุ่มบริษัทจนมากเกินไป</p>
<p><b>ข้อตกลงกระทำการ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing Date)</b></p>	<p>ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ (Closing) ในหุ้นที่ผู้ขาย ผู้ขายและผู้ซื้อ มีหน้าที่หลักที่ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้</p> <p><u>หน้าที่ของผู้ขาย</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ส่งมอบหลักฐานแสดงการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างครบถ้วนแล้วในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ขายแก่ผู้ซื้อ</li> <li>2. Venus ส่งมอบสำเนาเอกสารแสดงการอนุมัติของ Venus ที่จำเป็นแก่การเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นฉบับนี้แก่ผู้ซื้อ</li> <li>3. ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้แก่ผู้ซื้อ <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1 ตราสารการโอนหุ้นในบริษัทและใบหุ้นที่เกี่ยวข้อง</li> <li>3.2 ใบหุ้นใหม่ที่ออกในนามของผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด</li> <li>3.3 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทที่มีการลงทะเบียนชื่อผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้ถือหุ้น</li> <li>3.4 หนังสือขอยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฉบับใหม่ที่มีชื่อผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อ</li> </ol> </li> </ol>

	<p>กำหนดเป็นผู้ถือหุ้น ซึ่งลงนามแล้ว</p> <p>3.5 สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการของบริษัท ซึ่งเป็นบุคคลที่เสนอโดยผู้ซื้อ</p> <p>3.6 สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทตามที่เสนอโดยผู้ซื้อ</p> <p>3.7 คำร้องขอจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกรรมการและการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งลงนามแล้ว</p> <p>3.8 ตราสารการโอนหุ้นในบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นและใบหุ้นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงใบหุ้นใหม่ที่ออกในนามของผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนด</p> <p>3.9 สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นที่มีการลงทะเบียนชื่อผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้ถือหุ้น</p> <p>3.10 หลักฐานการสละสิทธิการซื้อหุ้นก่อนของผู้ถือหุ้นแต่ละรายของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น</p> <p>3.11 หลักฐานแสดงว่าที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นได้มีมติอนุมัติการโอนหุ้นตามข้อ 10 ของข้อบังคับของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น</p> <p>3.12 หนังสือขอยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นฉบับใหม่ที่มีชื่อผู้ซื้อและ/หรือบุคคลที่ผู้ซื้อกำหนดเป็นผู้ถือหุ้น ซึ่งลงนามแล้ว</p> <p>3.13 สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น อนุมัติการแต่งตั้งกรรมการของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น ซึ่งเป็นบุคคลที่เสนอโดยผู้ซื้อ</p> <p>3.14 คำร้องขอจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกรรมการของบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นกับกระทรวงพาณิชย์ ซึ่งลงนามแล้ว</p> <p><u>หน้าที่ของผู้ซื้อ</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ส่งมอบหลักฐานแสดงการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างครบถ้วนแล้วในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อแก่ผู้ขาย</li> <li>2. ส่งมอบสำเนาเอกสารแสดงการอนุมัติที่จำเป็นแก่การเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของผู้ซื้อ</li> <li>3. ชำระเงินค่าหุ้นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</li> <li>4. ดำเนินการให้บริษัทและบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่นชำระคืนหนี้แก่บริษัทในกลุ่มผู้ขาย และให้แต่ละบริษัทในกลุ่มผู้ขายชำระคืนหนี้ให้แก่บริษัทและบริษัทเอ็กเซน คอนเนคชั่น</li> <li>5. ดำเนินการให้บริษัทชำระคืนหนี้เงินกู้ทั้งหมดจาก Venus และ Venus รับทราบการชำระคืนหนี้เงินกู้ดังกล่าว</li> </ol>
<p><b>คำรับรอง และ คำรับประกัน</b></p>	<p><u>คำรับรองของผู้ขาย</u></p> <p>ผู้ขายให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้ซื้อ ซึ่งสรุปโดยสาระสำคัญได้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 คำรับรองทั่วไป       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้ขาย ผู้ค้าประกัน และกลุ่มบริษัท เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายของประเทศที่ได้ทำการจดทะเบียนจัดตั้ง</li> <li>(ข) ผู้ขาย และผู้ค้าประกัน มีสิทธิตามกฎหมายและมีความสามารถที่จะเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้อง</li> <li>(ค) สัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้องจัดทำขึ้นและมีผลใช้บังคับสมบูรณ์ตามกฎหมายและผูกพันผู้ขาย และผู้ค้าประกันตามข้อตกลงที่ปรากฏในเอกสารแต่ละฉบับ</li> <li>(ง) การเข้าทำสัญญาและส่งมอบทรัพย์สิน ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ขาย และผู้ค้าประกันตามสัญญานี้ มิได้ขัดแย้งหรือทำให้เกิดสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้ขายหรือผู้ค้าประกันได้ทำไว้ หรือกฎหมาย คำสั่ง คำพิพากษา หรือกฎเกณฑ์ที่มีผลบังคับใช้กับผู้ขายและผู้ค้าประกัน</li> </ol> </li> </ol>

2.2 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท – หุ้น

- (ก) ผู้ขายและผู้ถือหุ้นแต่ละรายเป็นเจ้าของและผู้รับประโยชน์ในหุ้นแต่เพียงผู้เดียวโดยชอบตามกฎหมาย และมีสิทธิออกเสียง และสิทธิอื่นๆ ในหุ้นที่เป็นเจ้าของหุ้นที่ออกแล้วของกลุ่มบริษัทเป็นหุ้นจำนวนทั้งหมดที่มีการออกนั้น ซึ่งการออกหุ้น และจัดสรรหุ้นของกลุ่มบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้อง และได้มีการชำระค่าหุ้นแต่ละหุ้นนั้นเต็มมูลค่าแล้ว
- (ข) ไม่มีบุคคลใดมีสิทธิเรียกร้องให้จัดสรร จำหน่าย จ่าย โอน แปลงสภาพ หรือชำระคืนหุ้นหรือหลักทรัพย์ตราสารทุนใดๆ ของกลุ่มบริษัท ไม่ว่าจะในปัจจุบัน หรือในอนาคต
- (ค) หุ้นของกลุ่มบริษัททั้งหมดมิได้เป็นหลักประกัน หรือตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ
- (ง) ได้มีการให้ความยินยอมหรือจะมีการให้ความยินยอมสำหรับการโอนหุ้นที่ซื้อขาย รวมทั้งหุ้นจำนวน 1 หุ้นที่ถือโดยนายภักดี ภักดีรักษา ภายในวันโอนกรรมสิทธิ์
- (จ) นอกเหนือจากการมอบอำนาจตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ กลุ่มบริษัทไม่มีการมอบอำนาจแก่บุคคลใด ซึ่งยังมีผลบังคับ เพื่อให้เข้าทำข้อตกลงใดๆ หรือกระทำการใดๆ แทนบริษัท เว้นแต่เป็นการมอบอำนาจแก่พนักงาน ที่ปรึกษา ผู้ให้บริการ และตัวแทนของบริษัท เพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามปกติของการดำเนินธุรกิจตามหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว
- (ฉ) กลุ่มบริษัทไม่อยู่ภายใต้การปรับโครงสร้างกิจการ รวมถึงการควบรวม การแยกหรือยุบกิจการ ภายในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา รวมทั้งไม่อยู่ในระหว่างการดำเนินการหรือมีแผนจะดำเนินการแต่อย่างใด

2.3 คำรับรองเกี่ยวกับเอกสารของบริษัท

- (ก) เอกสารเกี่ยวกับการจัดตั้งบริษัทของกลุ่มบริษัทที่ผู้ซื้อได้ตรวจสอบนั้นถูกต้อง และเป็นสำเนาที่ถูกต้องของเอกสารนั้น และกลุ่มบริษัทไม่ได้กระทำการอันขัดกับเอกสารเกี่ยวกับการจัดตั้งบริษัทแต่อย่างใด
- (ข) สมุดทะเบียน เอกสารสำคัญ บัญชี และเอกสารอื่นๆ ซึ่งกลุ่มบริษัทต้องจัดทำและเก็บรักษาตามกฎหมายนั้นได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้ตรงกับเหตุการณ์ปัจจุบัน ได้มีการเก็บรักษาไว้ถูกต้องตามกฎหมายและประกอบด้วยข้อมูลและเอกสารมติต่างๆ ที่กฎหมายกำหนดอย่างถูกต้อง

2.4 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท – ด้านบัญชีและภาษีอากร

- (ก) งบการเงินของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยสอดคล้องตามมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับทั่วไป และสะท้อนรายละเอียดเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และฐานะทางการเงินที่ถูกต้องครบถ้วน
- (ข) งบการเงินของกลุ่มบริษัทจัดทำขึ้นบนพื้นฐานที่สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา
- (ค) รายละเอียดเกี่ยวกับภาระภาษีอากรที่อาจถูกประเมินได้มีระบุในงบแสดงฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทครบถ้วนตามที่ระบุ

2.5 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท - ด้านภาระผูกพันทางการเงิน

- (ก) รายละเอียดเกี่ยวกับภาระผูกพันทางการเงินทั้งหมด (รวมถึงเงินกู้ พันธบัตร และตราสารป้องกันความเสี่ยง) ของกลุ่มบริษัท ได้เปิดเผยแก่ผู้ซื้อ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันดังกล่าว และการทำธุรกรรมใดๆ ตามสัญญานี้ไม่กระทบต่อภาระผูกพันทางการเงินที่มีอยู่ดังกล่าว
- (ข) ไม่มีการค้ำประกัน ข้อตกลงชดเชยค่าเสียหาย หรือการรับประกันอื่นใดในทำนองเดียวกันโดยหรือเพื่อประโยชน์ของกลุ่มบริษัท นอกเหนือไปจากการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดา
- (ค) นอกเหนือจากหนี้และความรับผิดที่ปรากฏอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงินและที่ปรากฏอยู่ในสัญญานี้ และหนี้และความรับผิดอันเกิดขึ้นเนื่องจากการประกอบธุรกิจตามปกติของ

	<p>บริษัท กลุ่มบริษัทที่มีหนี้สินค้างชำระหรือความรับผิดชอบต่อเจ้าหนี้อื่นใด</p> <p>2.6 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท – ด้านภาษี</p> <p>(ก) กลุ่มบริษัทได้มีการดำเนินการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ การคำนวณภาษีเงินได้ และการให้ข้อมูลใดๆ ที่กลุ่มบริษัทมีหน้าที่ต้องทำ ภายในระยะเวลาที่กำหนด อย่างถูกต้องเหมาะสม และเป็นปัจจุบัน และไม่มีแนวโน้มที่จะอยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือการประเมินโดยหน่วยงานทางภาษีอากรแต่อย่างใด</p> <p>(ข) รายละเอียดความยินยอม ข้อตกลง หรือการดำเนินการอื่นใดในทางภาษีอากรที่กลุ่มบริษัท ตลอดจนผู้ถือหุ้น และพนักงานของกลุ่มบริษัทได้รับหรือเข้าทำ ซึ่งอาจมีผลเกี่ยวข้องกับการดำเนินการทางภาษีอากรไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ได้รับการเปิดเผยต่อผู้ซื้อแล้ว</p> <p>(ค) ภาระภาษีใดๆ ที่กลุ่มบริษัทมีหน้าที่ต้องชำระ ได้รับการชำระครบถ้วนแล้ว</p> <p>(ง) รายละเอียดการประเมินภาษีอากรโดยหน่วยงานทางภาษีอากรที่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัท ได้เปิดเผยต่อผู้ซื้อแล้ว</p> <p>(จ) กลุ่มบริษัทเป็นผู้เสียภาษีอากรตามกฎหมายอันเป็นสถานที่ที่ทำการจดทะเบียนจัดตั้ง และมีได้มีภูมิลำเนาอื่นใดมาก่อนตลอดระยะเวลา นับจากจดทะเบียนจัดตั้งจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>(ฉ) กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอันเกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่มอย่างครบถ้วนแล้ว เว้นแต่ภาระภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากส่วนต่างที่เกิดขึ้นจากการคำนวณภาษีซื้อและภาษีขายในช่วงเวลาที่ระบุ</p> <p>2.7 คำรับรองเกี่ยวกับบริษัท – ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย</p> <p>(ก) กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจโดยถูกต้องตามกฎหมายตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา</p> <p>(ข) กลุ่มบริษัทปฏิบัติตามข้อกำหนดในใบอนุญาตทั้งหมดที่จำเป็นแก่การประกอบธุรกิจและได้เปิดเผยใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าวต่อผู้ซื้อแล้ว</p> <p>(ค) กลุ่มบริษัทไม่ได้ตกอยู่ภายใต้การตรวจสอบหรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้มีการระงับ ยกเลิก เพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลงใบอนุญาต หรืออาจเกิดผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินหรือกิจการของกลุ่มบริษัท</p> <p>(ง) กลุ่มบริษัทมิได้รับคำบอกกล่าวหรือหมายเรียกใดๆ อันเนื่องมาจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ หรือบังคับให้กลุ่มบริษัทละเว้นการกระทำการ หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการของกลุ่มบริษัท</p> <p>(จ) ไม่มีใบอนุญาตใดของกลุ่มบริษัทถูกเปลี่ยนแปลง ยกเลิก หรือไม่ได้ทำการต่ออายุ</p> <p>2.8 คำรับรองเกี่ยวกับทรัพย์สิน</p> <p>(ก) ทรัพย์สินอ้างอิง ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง อาคาร ที่ดิน และสิทธิในอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่กลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของ ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์</p> <p>(ข) กลุ่มบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายและมีสิทธิรับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวในทรัพย์สินอ้างอิง และทรัพย์สินอื่นๆ ตามที่ปรากฏในงบการเงิน (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สิน”)</p> <p>(ค) ทรัพย์สินมิได้เป็นหลักประกัน หรือ ตกเป็นทรัพย์สินจำนอง หรือ ตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันอื่นใด เว้นแต่การจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(ง) ไม่มีคำบอกกล่าว หรือข้อพิพาทใดๆ ระหว่างกลุ่มบริษัท กับบุคคลภายนอก ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลเสียหายอย่างร้ายแรงในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินอ้างอิง เพื่อการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท</p> <p>2.9 คำรับรองเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล</p> <p>ข้อมูลซึ่งผู้ขายหรือกลุ่มบริษัทได้เปิดเผยต่อผู้ซื้อเป็นข้อมูลที่แท้จริง ถูกต้อง และครบถ้วนสมบูรณ์ นับตั้งแต่ที่ได้เปิดเผยจนถึงปัจจุบัน และผู้ขายมิได้รู้ถึงข้อเท็จจริง หรือเหตุการณ์ใดอันมิได้เปิดเผยเป็นลายลักษณ์อักษรแก่ผู้ซื้อซึ่งจะส่งผลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเท็จ หรือไม่ถูกต้อง</p>
--	---

2.10 คำรับรองเกี่ยวกับประกันภัย

- (ก) ทรัพย์สินทั้งหมดของกลุ่มบริษัทซึ่งอาจทำประกันภัยได้ ได้มีการทำประกันภัยไว้ในวงเงินประกันที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้โดยพิจารณาถึงขนาดและการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบกับข้อศัณษีภัยและภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจอย่างเดียวกันเอาประกันภัย โดยได้รับความคุ้มครองในส่วนของอุบัติเหตุ การสูญหาย เสียหาย การยึดหรือเวนคืนทรัพย์สินโดยรัฐบาลต่างประเทศ ความรับผิดชอบบุคคลภายนอก ความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อม และความเสียหายอื่นๆ ที่โดยปกติได้รับความคุ้มครอง
- (ข) กรมธรรม์ประกันภัยทุกฉบับยังคงสมบูรณ์ มีผลผูกพัน และใช้บังคับได้ โดยมีการชำระเบี้ยประกันตามที่กำหนด
- (ค) ไม่มีการผิดข้อตกลง เงื่อนไข หรือคำรับรองที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งอาจทำให้ผู้รับประกันภัยมีสิทธิปฏิเสธการจ่ายค่าสินไหมทดแทน หรือยกเลิกกรมธรรม์ประกันภัย
- (ง) ไม่มีการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเกินกว่า 1,000,000 บาทในช่วงเวลา 1 ปีที่ผ่านมา และ ไม่มีการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเกินกว่า 1,000,000 บาท ที่ยังคงชำระ

2.11 คำรับรองเกี่ยวกับข้อพิพาท

- (ก) กลุ่มบริษัท ไม่ถูกฟ้อง หรือเกี่ยวข้อง หรือตกอยู่ภายใต้ ข้อพิพาท กระบวนการไกล่เกลี่ย กระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือ กระบวนการฟ้องร้องคดีในศาล (นอกเหนือจากการที่กลุ่มบริษัทฟ้องเรียกชำระหนี้ในฐานะโจทก์อันเกิดจากการประกอบธุรกิจตามปกติธรรมดา ซึ่งมีจำนวนทุนทรัพย์ไม่เกิน 1,000,000 บาท) รวมทั้งไม่มีเหตุการณ์ที่ทำให้กลุ่มบริษัทได้รับผลกระทบด้วยการดำเนินการดังกล่าว หรือเหตุการณ์ใดซึ่งมีแนวโน้มจะนำไปสู่การดำเนินการดังกล่าวกับกลุ่มบริษัท
- (ข) กลุ่มบริษัท รวมถึงทรัพย์สิน และกิจการซึ่งกลุ่มบริษัทเป็นเจ้าของหรือมีผลประโยชน์ มิได้ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือฝ่าฝืนคำสั่งหรือคำพิพากษาใด

2.12 คำรับรองเกี่ยวกับการล้มละลาย

- (ก) กลุ่มบริษัทมิได้อยู่ในภาวะมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือไม่มีความสามารถที่จะชำระหนี้ และจะไม่อยู่ในภาวะดังกล่าวเนื่องจากการเข้าทำสัญญา
- (ข) กลุ่มบริษัทมิได้อยู่ในระหว่างเสนอที่จะดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ ไม่ว่าจะโดยกระบวนการทางศาลหรือประการใด ซึ่งเจ้าหนี้จะได้รับชำระหนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่เจ้าหนี้มีสิทธิได้รับตามข้อตกลง รวมทั้งไม่ได้อยู่ระหว่างการเริ่มเจรจาจากเจ้าหนี้ เพื่อขอผ่อนระยะเวลาการชำระหนี้ เนื่องจากประสบปัญหาทางการเงิน
- (ค) กลุ่มบริษัทมิได้มีการดำเนินการร้องขอให้มีการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ รวมถึงไม่มีคำสั่ง คำร้อง มติ หรือการเรียกประชุม เพื่อวัตถุประสงค์ที่จะเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีหรือกระบวนการล้มละลาย
- (ง) ไม่มีเจ้าหนี้รายใดของกลุ่มบริษัท ดำเนินการหรือมีสิทธิดำเนินการบังคับหลักประกันเอากับทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท
- (จ) กลุ่มบริษัทไม่ได้อยู่ระหว่างผิดนัดชำระหนี้อันเป็นสาระสำคัญที่มีความผูกพันตามสัญญาให้ความช่วยเหลือทางการเงินใดๆ และไม่ประสบความยากลำบากในการเจรจาเพื่อต่อรองระยะเวลาการชำระหนี้กับเจ้าหนี้

คำรับรองของผู้ซื้อ

ณ วันลงนามจนถึงกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อให้คำรับรองและคำรับประกันแก่ผู้ขายว่าข้อมูลดังต่อไปนี้ เป็นข้อมูลที่แท้จริงและถูกต้อง

- (ก) ผู้ซื้อเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายของประเทศไทย และได้รับอนุญาตในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) ผู้ซื้อโดยทรัสต์มีสิทธิตามกฎหมายและมีความสามารถที่จะเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ทั้งปวงตามสัญญาและเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

	<p>(ค) สัญญาและเอกสารอื่นตามข้อ (ข) ข้างต้นจัดทำขึ้นและมีผลใช้บังคับสมบูรณ์ตามกฎหมายและผูกพันผู้ซื้อตามข้อตกลงที่ปรากฏในสัญญาและเอกสารดังกล่าว</p> <p>(ง) ผู้ซื้อได้ดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้ได้มาซึ่งการอนุมัติอันจำเป็นแก่การเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญา รวมถึงการเข้าทำเอกสารหรือสัญญาใดๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญานี้</p> <p>(จ) ในการชำระเงินค่าหุ้น ผู้ซื้อจะมีแหล่งเงินเพียงพอเพื่อปฏิบัติตามหน้าที่ในการชำระภายใต้สัญญานี้</p>
--	---

## 2. สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าวัดโศก

ผู้ให้สัญญา	บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บีทีเอส”)
ผู้รับสัญญา	บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น
การให้สิทธิตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับสัญญามีสิทธิใช้ทางเชื่อมตามสัญญาตามระยะเวลาสัมปทานในการดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าวัดโศกที่ได้รับจากกรุงเทพมหานคร ซึ่งสิ้นสุดเมื่อพ้นกำหนด 30 ปี หลังจากวันที่ 5 ธันวาคม 2542</li> <li>หากเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นแก่บุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากสภาพความชำรุดบกพร่อง หรือการเสื่อมสภาพการใช้งานของทางเชื่อมอันเนื่องมาจากผู้รับสัญญา ผู้รับสัญญาต้องรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว</li> </ul>
คำตอบแทนการดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญา</li> <li>ผู้รับสัญญาต้องชำระค่าบำรุงรักษาทางเชื่อมให้แก่บีทีเอสเป็นรายเดือน ในอัตราเดือนละ 180,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้สัญญาตกลงให้ค่าบำรุงรักษาทางเชื่อมปรับสูงขึ้นทุกปีในอัตราเท่ากับอัตราร้อยละของค่าเฉลี่ยประจำปีของดัชนีราคาผู้บริโภคชุดทั่วไปในกรุงเทพมหานคร (รวมทุกรายการ) ในปีที่ผ่านมา ที่เพิ่มขึ้นจากค่าเฉลี่ยประจำปีของดัชนีราคาผู้บริโภคชุดทั่วไปในกรุงเทพมหานคร (รวมทุกรายการ) ในปีก่อนหน้าปีที่ผ่านมา ตามที่เผยแพร่โดยกระทรวงพาณิชย์ หรือในอัตราที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ul>
ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่นๆ	ผู้รับสัญญาเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และหรือภาษีอื่นใด (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีธุรกิจเฉพาะของบีทีเอส) ที่เรียกเก็บตามสัญญา หรือจากการใช้ทางเชื่อม (ถ้ามี)
การประกันภัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ให้สัญญาจะจัดทำประกันภัยความรับผิดต่อสาธารณชนตลอดอายุสัญญาโดยครอบคลุมถึงความรับผิดในบุคคลที่สามต่อความเสียหายที่เกิดจากการสูญเสียชีวิต หรือภัยอันตรายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ทางเชื่อม</li> <li>ผู้ให้สัญญาจะจัดให้มีประกันภัยไว้กับบริษัทประกันภัยที่เชื่อถือได้ โดยมีวงเงินประกันภัยจำนวน 5,000,000 บาท ต่ออุบัติเหตุ 1 ครั้ง ตลอดอายุสัญญา</li> <li>ในกรณีที่มีความเสียหายอันเนื่องมาจากผู้รับสัญญาที่มีความรับผิดเกินกว่าวงเงินประกันภัยที่บริษัทประกันภัยต้องรับผิดชอบ ผู้รับสัญญาตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายส่วนที่เกิน</li> </ul>
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>บีทีเอสมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับสัญญาไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อม หรือไม่ชำระเงินอื่นใดที่ผู้รับสัญญา มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่บีทีเอส ซึ่งผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนจากบีทีเอสแล้วไม่น้อยกว่า 30 วัน แต่ยังคงเพิกเฉยไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือเตือนนั้น</li> <li>เว้นแต่กรณีตามข้อ 1. ข้างต้น หากผู้รับสัญญาผิดคำรับรองหรือผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนจากบีทีเอสให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าวแล้ว แต่ไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือน</li> </ol> </li> <li>ผู้รับสัญญา มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที หากบีทีเอสผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา และได้รับหนังสือเตือนจากผู้รับสัญญาให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าว แต่ไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จ</li> </ul>

	<p>ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือนจากผู้รับสัญญา ผู้รับสัญญาไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาเป็นอันระงับสิ้นสุดลงโดยทันที <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่สัญญาสัมปทานที่บีทีเอส ได้ทำขึ้นกับกรุงเทพมหานครระงับสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด</li> <li>2. ในกรณีที่ทางเชื่อมถูกทำลาย หรือทำให้เสียหายจากภัยธรรมชาติ การจลาจล หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใดโดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และความเสียหายนั้นไม่สามารถซ่อมแซมให้กลับคืนดีได้อีก</li> <li>3. ในกรณีที่มีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ปิดกั้นทางเชื่อมเป็นการถาวร หรือให้รื้อถอนหรือทำลายทางเชื่อม</li> <li>4. ในกรณีที่อาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ถูกทำลายหรือสิ้นสภาพการเป็นอาคาร หรือสิทธิการเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ ระหว่างผู้รับสัญญากับเจ้าของที่ดิน หรือสิทธิการใช้และครอบครองอาคารระหว่าง ผู้รับสัญญากับเจ้าของอาคารสิ้นสุดลงก่อนครบอายุสัญญานี้ และไม่ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้รับสัญญาให้แก่เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของอาคาร แล้วแต่กรณี</li> <li>5. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นชอบร่วมกันที่จะเลิกสัญญา</li> </ol> </li> </ul> <p>เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้รับสัญญา มีหน้าที่ต้องรื้อถอนทางเชื่อมโดยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญาเอง ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</p>
<p><b>การรื้อถอนทางเชื่อม และ ค่าใช้จ่าย</b></p>	<p>การรื้อถอนทางเชื่อม จะต้องรื้อถอนทั้งหมด โดยไม่สามารถแบ่งการรื้อถอนเป็นบางส่วน และต้องได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานครก่อน เมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานครแล้ว ผู้รับสัญญา จะต้องดำเนินการรื้อถอนทางเชื่อมภายใน 60 วันนับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญาเอง หากไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด บีทีเอสอาจเข้าทำการรื้อถอนเองได้โดยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญา</p>

**3. สัญญาดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้สิทธิการเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์**

<p><b>ผู้กระทำการ / ผู้โอน / ผู้ขาย</b></p>	<p>บางกอก ออฟฟิศ (“ผู้โอน”)</p>
<p><b>ผู้รับประโยชน์ / ผู้รับโอน / ผู้ซื้อ</b></p>	<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME” หรือ “ผู้รับโอน”) โดยทรัสต์</p>
<p><b>คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง</b></p>	<p>บริษัท เอสซีซีพี รีลส์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์)</p>
<p><b>ข้อตกลงกระทำการ</b></p>	<p>ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญานี้ ผู้โอนตกลงกระทำการโอนให้แก่ผู้รับโอนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. สิทธิการเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 3158 ตำบลปทุมวัน (ลำเพ็ง) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ และสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดิน รวมทั้งสิทธิการเช่าอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสูง 25 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 6 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ภายใต้สัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 22 ธันวาคม 2548 (ตามที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร”) อันปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย</li> <li>2. สิทธิและหน้าที่อันปราศจากภาระผูกพันใดๆ ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องดังนี้ (1) สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย รวมถึงสิทธิในการรับค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ (2) สัญญาบริการของบุคคลที่สาม (3) สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชิตลุม (4) กรรมกรรมประกันภัย ตั้งแต่ (และรวมถึง) วันที่โอนทรัพย์สิน (closing)</li> </ol>

	<p>3. กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่โอน โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันในการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารทั้งหมดให้แก่เจ้าของที่ดินตามข้อ 6 แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงสิทธิในการใช้ส่วนต่อเติมอาคาร แต่เพียงผู้เดียวในส่วนที่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ในความเป็นจริงหรือตามกฎหมาย และผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากส่วนต่อเติมอาคารดังกล่าว</p> <p>4. กรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมดที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่โอนทรัพย์สิน (“Closing”)</p> <p>(รวมเรียกว่า “ทรัพย์สิน”)</p>
<p><b>คำตอบแทนการดำเนินการ</b></p>	<p>1. [•] บาท สำหรับการโอนสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p> <p>2. [•] บาท สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ในส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์</p> <p>3. [•] บาท สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินส่วนต่อเติมอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ในส่วนที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และอุปกรณ์ของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p>
<p><b>ภาษีมูลค่าเพิ่ม</b></p>	<p>ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงว่าคำตอบแทนการดำเนินการข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และผู้รับโอนไม่มีหน้าที่ชำระภาษีอื่นใดอีก</p> <p>ผู้โอนเป็นผู้รับผิดชอบในการจ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มที่อาจเกิดขึ้นทั้งหมดอันเกิดจากธุรกรรมภายใต้สัญญานี้</p>
<p><b>เงื่อนไขบังคับก่อน</b></p>	<p>1. เงื่อนไขเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทรัสต์</p> <p>1.1 สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติโครงการจัดตั้ง TPRIME และการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ TPRIME</p> <p>1.2 ได้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ประชาชนครั้งแรกเรียบร้อยแล้ว และเงินที่ได้รับจากการระดมทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกดังกล่าว ได้ถูกโอนไปยังบัญชีของทรัสต์เพื่อกองทรัสต์ เป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 5,450,000,000 บาท</p> <p>1.3 คู่สัญญาที่ปรากฏในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ (Trust Deed) ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>2. เงื่อนไขเกี่ยวกับสัญญาสำคัญ เช่น</p> <p>2.1 ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารให้ผู้รับโอน</p> <p>2.2 ได้รับความยินยอมจากผู้ให้บริการซึ่งเป็นบุคคลภายนอกในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการของบุคคลที่สาม</p> <p>2.3 ได้รับความยินยอมจากผู้รับประกันในการโอนกรรมสิทธิ์ประกันภัยให้แก่ผู้รับโอน</p> <p>2.4 ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในการเข้าทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและการขายและโอนทรัพย์สินให้ผู้รับโอน ตามสัญญากู้ยืมเงินในวงเงิน 742,500,000 บาท ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555</p> <p>2.5 ผู้รับโอน และธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ผู้รับโอนได้ ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญากู้ยืม เพื่อให้สินเชื่อเป็นจำนวนเงินไม่ต่ำกว่า 2,150,000,000 บาท แก่ TPRIME ในวันที่มีการโอนทรัพย์สิน (Closing)</p> <p>2.6 มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมด หรือมีการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวภายใต้สัญญากู้ยืมจนครบถ้วนแล้ว</p> <p>2.7 กองทรัสต์ได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ (Share Sale Agreement)</p> <p>2.8 การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนทั้งหมด หรือมีการสละสิทธิ์ที่จะบังคับให้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อนดังกล่าวภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จนครบถ้วนแล้ว</p>



	<p>3. เงื่อนไขอื่นๆ เช่น</p> <p>3.1 ผู้โอนได้รับอนุมัติอันจำเป็นภายใต้ข้อกำหนดของเอกสารจัดตั้งของตนในการโอนและขายทรัพย์สิน และการทำธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่เรียบร้อยแล้ว</p> <p>3.2 ผู้รับโอนได้รับอนุมัติอันจำเป็นภายใต้ข้อกำหนดของเอกสารจัดตั้งของตนในการรับโอนและซื้อทรัพย์สิน และการทำธุรกรรมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญาฉบับนี้ที่เรียบร้อยแล้ว</p> <p>3.4 ผู้โอนได้ดำเนินการโอนใบอนุญาตทั้งหมดที่ได้รับจากหน่วยงานราชการอันเกี่ยวกับการถือครอง จัดการ บริหารและดูแลรักษาทรัพย์สินที่โอนให้ผู้รับโอน (หากมี)</p> <p>3.5. ไม่มีการดำเนินการฟ้องร้อง โดยบุคคลใดๆ ต่อหน่วยงานราชการที่มีอำนาจ หรือโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจ เพื่อที่จะระงับ ยับยั้ง หรือแทรกแซงโดยวิธีใดๆ ซึ่งการถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรือการโอนทรัพย์สินภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องของผู้รับโอน ซึ่งจะจำกัดการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้รับโอนและสิทธิทั้งหมดของผู้รับโอนภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3.6 ไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอย่างร้ายแรง (Material Adverse Effect)</p>
<p><b>การดำเนินการก่อนการโอน</b></p>	<p>ผู้โอนตกลงดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำสัญญาโอนสิทธิการเช่า และจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่า</li> <li>ดำเนินการอย่างเต็มที่ให้ผู้เช่ารายย่อยภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวให้ผู้รับโอน และเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว</li> <li>ดำเนินการให้ผู้ให้บริการภายใต้สัญญาบริการของบุคคลที่สามให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวให้ผู้รับโอน และเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการของบุคคลที่สามดังกล่าว</li> <li>ดำเนินการให้บีทีเอสให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้ายกระดับให้ผู้รับโอน และเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ดังกล่าว</li> <li>ดำเนินการให้ผู้รับประกันภัยให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยให้ผู้รับโอน และเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว</li> <li>ดำเนินการให้ผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยสำหรับทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้ายกระดับให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการระบุให้บีทีเอสเป็นผู้เอาประกันร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว</li> <li>โอนและดำเนินการโอนใบอนุญาตทั้งหมดที่ได้รับจากหน่วยงานราชการอันเกี่ยวกับการถือครอง จัดการ บริหารและดูแลรักษาทรัพย์สินที่โอนให้ผู้รับโอน (หากมี)</li> <li>กระทำการและดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้รับโอนได้รับสิทธิและประโยชน์ทั้งหมดในทรัพย์สิน ณ วันที่โอนทรัพย์สิน</li> </ol>
<p><b>ข้อตกลงของผู้โอนก่อนการโอน (Undertakings)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>นับแต่วันที่ทำสัญญาจนถึงเมื่อมีการโอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนตกลงดำเนินการให้บริษัทประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามปกติธรรมดาตามที่เคยดำเนินการมาก่อน เว้นแต่ในกรณีที่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากผู้รับโอน</li> <li>ผู้โอนตกลงว่านับแต่วันที่ทำสัญญาจนถึงวันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนจะไม่ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับโอน <ol style="list-style-type: none"> <li>จำหน่าย หรือตกลงที่จะจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินใดๆ ที่จะมีการโอนให้แก่ผู้รับโอนภายใต้สัญญาฉบับนี้</li> <li>เลิกสัญญาหรือตกลงที่จะเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร</li> <li>แก้ไขเพิ่มเติมหรือตกลงที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร หรือสละสิทธิใดๆ ภายใต้</li> </ol> </li> </ol>

	<p>สัญญาดังกล่าว</p> <p>2.4 เข้าทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยในสวนใดสวนหนึ่งของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ หรือส่วนต่อเติมอาคารให้บุคคลใดๆ (เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ซึ่งมีอยู่ในปัจจุบัน หรือสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยซึ่งเข้าทำตามปกติธรรมดาในการประกอบธุรกิจ)</p> <p>2.5 เข้าทำสัญญาให้บริการของบุคคลภายนอกสำหรับที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ หรือส่วนต่อเติมอาคาร (เว้นแต่เป็นการต่ออายุสัญญาหรือขยายระยะเวลาสัญญาให้บริการของบุคคลภายนอกเดิมหรือจัดหาสัญญาให้บริการของบุคคลภายนอกใหม่ซึ่งมีเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าเดิม)</p> <p>2.6 แก้ไขเพิ่มเติมหรือตกลงที่จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย สัญญาให้บริการของบุคคลภายนอก และสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชัตตลม ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (เว้นแต่การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวให้ผู้รับโอน) หรือสละสิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าว</p> <p>2.7 เลิกสัญญาหรือตกลงที่จะเลิกสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย สัญญาให้บริการของบุคคลภายนอก หรือสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชัตตลม รวมถึงกรรมกรรมประกันภัยใดๆ</p> <p>2.8 เข้าทำธุรกรรมหรือก่อให้เกิดภาวะผูกพันใดๆ (เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย) เกี่ยวกับที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ หรือส่วนต่อเติมอาคาร</p> <p>3. ก่อนการโอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนทำความเข้าใจกับทรัพย์สิน และเมื่อแจ้งให้ทราบแล้ว ให้ผู้รับโอน ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ี รวมทั้งตัวแทน และที่ปรึกษาของบุคคลดังกล่าวสามารถเข้าตรวจสอบบันทึก สมุดบัญชี ข้อมูล และเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่โอนได้</p>
--	--

<p><b>ข้อตกลงกระทำ การ ณ วันโอน ทรัพย์สิน (Closing Date)</b></p>	<p>ณ วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้</p> <p><b>หน้าที่ของผู้โอน</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบส่วนต่อเติมอาคารและอุปกรณ์ อันปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่ภาระผูกพันในการโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารทั้งหมดให้แก่เจ้าของที่ดินตามข้อ 6 แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร</li> <li>ยินยอมให้ผู้รับโอนเข้าครอบครองที่ดินและอาคาร รวมถึงส่วนต่อเติมอาคารและอุปกรณ์</li> <li>ดำเนินการให้เจ้าของที่ดินจดทะเบียนการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจากผู้โอนให้กับผู้รับโอนที่สำนักงานที่ดิน</li> <li>ส่งมอบเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้แก่ผู้ซื้อ <ol style="list-style-type: none"> <li>ต้นฉบับของเอกสารต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร</li> <li>สัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)</li> <li>สัญญาให้บริการของบุคคลภายนอก (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)</li> <li>สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้ายูเอชเอ็ม (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)</li> <li>กรรมกรรมประกันภัย (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)</li> </ol> </li> <li>ส่งมอบหลักฐานแสดงการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างครบถ้วนแล้วในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้โอนและผู้รับโอน</li> <li>สำเนาเอกสารจัดตั้งบริษัทของผู้โอนและรายงานการประชุมคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้นของผู้โอน อนุมัติการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ ภายใต้สัญญานี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ใบอนุญาตทั้งหมดที่ได้รับจากหน่วยงานราชการอื่นเกี่ยวกับการถือครอง จัดการ บริหารและดูแลรักษาทรัพย์สินที่โอน</li> <li>หลักฐานการชำระอากรแสตมป์ภายใต้สัญญานี้และสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)</li> <li>ใบรับรองของผู้โอนว่าไม่มีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในเชิงลบอย่างร้ายแรงตั้งแต่วันที่เข้าทำสัญญาฉบับนี้</li> </ol> </li> <li>โอนเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยให้แก่ผู้รับโอน</li> </ol> <p><b>หน้าที่ของผู้รับโอน</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ส่งมอบหลักฐานแสดงการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างครบถ้วนแล้วในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้รับโอนและผู้โอน</li> <li>ชำระเงินค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา</li> </ol>
<p><b>หน้าที่ของผู้โอน ภายหลังการ โอน</b></p>	<p>ตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ เช่น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่ผู้โอนไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนใดของส่วนต่อเติมอาคารได้ ผู้โอนจะดำเนินการให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ ดัดแปลง จำหน่าย และจัดการส่วนต่อเติมอาคารในส่วนดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว ซึ่งผู้รับโอนสามารถโอนให้บุคคลภายนอกได้ โดยผู้โอนไม่สามารถเพิกถอนสิทธิดังกล่าว และต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนได้รับผลประโยชน์ต่างๆ ที่ได้รับจากส่วนต่อเติมอาคารตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) จนถึงวันที่กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคารทั้งหมดตกเป็นของเจ้าของที่ดินตามข้อ 6 แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร</li> <li>ในกรณีที่ผู้โอนมิได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยรายใด ณ วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) ผู้โอนจะต้องส่งมอบค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ หรือผลประโยชน์อื่นใดที่ถึงกำหนดชำระแล้วภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ให้แก่ผู้รับโอนตั้งแต่ (และรวมถึง) วันที่โอนทรัพย์สิน (Closing) จนถึง (1) วันที่สิ้นอายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว หรือ (2) วันที่มีการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว หรือ (3) วันที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ที่มีอยู่กับผู้โอน และมีการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ฉบับใหม่กับผู้รับโอนแล้วแต่วันใดจะถึงกำหนดก่อน และดำเนินการให้ผู้รับโอนได้รับสิทธิและผลประโยชน์ที่ผู้โอนได้รับ</li> </ol>

	<p>จากสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ดังกล่าว และสามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิดังกล่าวได้ โดยผู้โอนจะต้องส่งมอบค่าเช่าพื้นที่ ค่าบริการ และผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้โอนยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงพื้นที่ตลอดระยะเวลาของสัญญานั้นเพื่อประโยชน์ของผู้รับโอน</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้โอนมิได้ดำเนินการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการของบุคคลที่สามรายใด ณ วันที่โอนทรัพย์สิน (closing) ผู้โอนจะต้องดำเนินการให้ผู้ให้บริการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการของบุคคลที่สามดังกล่าว ตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สิน (closing) จนถึง (1) วันที่สิ้นอายุสัญญาบริการของบุคคลที่สามดังกล่าว หรือ (2) วันที่มีการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการของบุคคลที่สามดังกล่าว หรือ (3) วันที่บุคคลที่สามยกเลิกสัญญาบริการของบุคคลที่สามที่มีอยู่กับผู้โอน และมีการเข้าทำสัญญาบริการของบุคคลที่สามฉบับใหม่กับผู้รับโอน แล้วแต่วันใดจะถึงกำหนดก่อน และดำเนินการให้ผู้รับโอนได้รับสิทธิและผลประโยชน์ที่ผู้โอนได้รับจากสัญญาบริการของบุคคลที่สามดังกล่าว และสามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิดังกล่าวได้</p>
<p><b>คำรับรอง และ คำรับประกัน</b></p>	<p><b>คำรับรองของผู้โอน</b></p> <p>ผู้โอนให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้รับโอน ซึ่งสรุปโดยสาระสำคัญได้ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คำรับรองเกี่ยวกับที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินที่โอน       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้โอนเป็นผู้ครอบครองและผู้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่โอนอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)</li> <li>(ข) ทรัพย์สินที่โอนมิได้ตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย และการให้หลักประกันตามสัญญากู้ยืมเงินในวงเงิน 742,500,000 บาท ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2555</li> <li>(ค) เจ้าของที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และผู้รับประโยชน์ในที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์อย่างถูกต้องตามกฎหมาย</li> <li>(ง) ที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ มิได้ตกอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่สัญญาเช่าช่วงพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อย</li> <li>(จ) โครงสร้างและสภาพของอาคารและสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) เลขที่ 373/2555 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2555 และใบรับรองการก่อสร้างฯ (อ.6) เลขที่ 282/2556 ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2556</li> <li>(ฉ) อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้เพื่อประกอบธุรกิจของผู้รับโอน ณ วันโอนทรัพย์สิน (“Closing”) และได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพตามมาตรฐานของอาคารสำนักงานเกรดเอในกรุงเทพมหานคร</li> </ol> </li> <li>2. คำรับรองเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยและสัญญาให้บริการของบุคคลภายนอก       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) สัญญาเช่าช่วงพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อยทั้งหมดมีผลใช้บังคับอยู่ ณ วันที่ลงนามในสัญญา</li> <li>(ข) การให้บริการและสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งหมดที่เกี่ยวกับที่ดิน อาคาร และทรัพย์สินที่โอนอยู่ภายใต้สัญญาให้บริการของบุคคลภายนอกและสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม</li> </ol> </li> <li>3. คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมาย       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้โอนดำเนินธุรกิจโดยถูกต้องตามกฎหมายรวมถึงการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงภายในอาคาร และได้รับใบอนุญาตทั้งหมดที่จำเป็นแก่การประกอบธุรกิจ ซึ่งมีได้มีเงื่อนไขใดในใบอนุญาตที่จะเป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจตามปกติธรรมดาโดยได้เปิดเผยใบอนุญาตทั้งหมดดังกล่าวต่อผู้รับโอนแล้ว</li> <li>(ข) ผู้โอนมิได้ตกอยู่ภายใต้การตรวจสอบหรือการดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจเป็นผลให้มีการระงับ ยกเลิก เพิกถอน หรือเปลี่ยนแปลงใบอนุญาต หรืออาจเกิดผลเสียหายต่อทรัพย์สินที่โอนหรือที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</li> </ol> </li> </ol>

	<p>(ค) ผู้โอนมิได้รับคำบอกกล่าวหรือหมายเรียกใดๆ อันเนื่องมาจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ หรือบังคับให้ผู้โอนละเว้นการกระทำการ หรือกระทำการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลเสียหายอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการของผู้โอน</p> <p>(ง) ไม่มีใบอนุญาตใดของผู้โอนถูกเปลี่ยนแปลง ยกเลิก หรือไม่ได้ทำการต่ออายุ</p> <p>4. คำรับรองเกี่ยวกับการกระทำผิดสัญญา</p> <p>(ก) ไม่มีการกระทำผิดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)</p> <p>(ข) การเข้าทำสัญญานี้ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้โอนตามสัญญานี้ มิได้ขัดแย้งหรือทำให้ผิดสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้โอนได้ทำได้</p> <p>5. คำรับรองเกี่ยวกับข้อพิพาท</p> <p>(ก) ตามที่ผู้โอนได้รับทราบ ผู้โอนไม่อยู่ระหว่างการดำเนินคดีใดๆ นอกเหนือจากคดีที่เกิดจากการดำเนินธุรกิจตามปกติ รวมทั้งไม่มีเหตุการณ์ที่ทำให้ธุรกิจของผู้โอนได้รับผลกระทบจากการดำเนินการดังกล่าว หรือเหตุการณ์ใดซึ่งมีแนวโน้มจะนำไปสู่การดำเนินการดังกล่าวกับธุรกิจของผู้โอน</p> <p>(ข) ทรัพย์สินที่โอน ที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ มิได้ตกอยู่ภายใต้บังคับหรือฝ่าฝืนคำสั่งหรือคำพิพากษาใด</p> <p>6. คำรับรองเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล</p> <p>ข้อมูลซึ่งผู้โอนได้เปิดเผยต่อผู้รับโอนเป็นข้อมูลที่แท้จริง ถูกต้อง และครบถ้วนสมบูรณ์นับตั้งแต่ที่ได้เปิดเผยจนถึงปัจจุบัน และมีได้ปกปิดข้อเท็จจริงใดอันก่อให้เกิดความเข้าใจผิด</p> <p>7. คำรับรองเกี่ยวกับประกันภัย</p> <p>ทรัพย์สินต่างๆภายใต้สัญญาได้มีการจัดทำประกันภัยในวงเงินประกันที่เพียงพอ เหมาะสม เมื่อคำนึงถึงขนาดและมูลค่า และการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินและอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ประกอบกับอัคคีภัยและภัยพิบัติที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจอย่างเดียวกันเอาประกันภัย</p> <p>8. คำรับรองเกี่ยวกับภาษี เช่น ผู้โอนและเจ้าของที่ดินไม่มีภาษีค้างจ่ายอันเกี่ยวกับทรัพย์สินและอาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์</p> <p>9. คำรับรองเกี่ยวกับความสามารถของผู้โอน</p> <p>(ก) ผู้โอนเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายของประเทศที่ได้ทำการจดทะเบียนจัดตั้ง</p> <p>(ข) ผู้โอนมีสิทธิตามกฎหมาย และมีความสามารถที่จะเข้าทำสัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้อง และปฏิบัติตามภาระผูกพันภายใต้สัญญาและเอกสารนั้นๆ</p> <p>(ค) สัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้องจัดทำขึ้นและมีผลใช้บังคับสมบูรณ์ตามกฎหมายและผูกพันผู้โอนตามข้อตกลงที่ปรากฏในเอกสารแต่ละฉบับ</p> <p>(ง) การเข้าทำและส่งมอบสัญญา ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้โอนตามสัญญานี้ มิได้ขัดแย้งหรือทำให้ผิดสัญญาหรือข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้โอนได้ทำได้ หรือกฎหมาย คำสั่ง คำพิพากษา หรือกฎเกณฑ์ที่มีผลบังคับใช้กับผู้โอน</p> <p>10. คำรับรองเกี่ยวกับการล้มละลาย</p> <p>(ก) ผู้โอนมิได้อยู่ในภาวะมีหนี้สินล้มพันตัว หรือไม่มีความสามารถที่จะชำระหนี้ และจะไม่อยู่ในภาวะดังกล่าวเนื่องจากการเข้าทำสัญญา</p> <p>(ข) ผู้โอนมิได้อยู่ในระหว่างเสนอที่จะดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ ไม่ว่าโดยกระบวนการทางศาลหรือประการใด ซึ่งเจ้าหนี้จะได้รับชำระหนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่เจ้าหนี้มีสิทธิได้รับตามข้อตกลง</p> <p>(ค) ผู้โอนมิได้มีการดำเนินการร้องขอให้มีการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ รวมถึงไม่มีคำสั่ง คำร้อง มติ หรือการเรียกประชุม เพื่อวัตถุประสงค์ที่จะเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีหรือกระบวนการล้มละลาย</p> <p>(ง) ไม่มีเจ้าหนี้รายใดของผู้โอน ดำเนินการหรือมีสิทธิดำเนินการบังคับหลักประกันเอากับทรัพย์สิน</p>
--	--

	<p>ของผู้โอน</p> <p>(จ) ผู้โอนไม่ได้อยู่ระหว่างผิณฑชำระหนี้อันเป็นสาระสำคัญที่มีความผูกพันตามสัญญาให้ความช่วยเหลือทางการเงินใดๆ และไม่ประสบความสำเร็จในการเจรจาเพื่อต่อระยะเวลาชำระหนี้กับเจ้าหนี้</p> <p><u>คำรับรองของผู้รับโอน</u></p> <p>1. คำรับรองทั่วไป</p> <p>(ก) ผู้รับโอนเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดตั้งอย่างถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน</p> <p>(ข) ผู้รับโอน (กระทำการโดยทรัสต์) มีสิทธิตามกฎหมายและมีความสามารถที่จะเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้องและการปฏิบัติตามสัญญา และควรมีผลผูกพันของสัญญา</p> <p>(ค) สัญญานี้และเอกสารที่เกี่ยวข้องจัดทำขึ้นและมีผลใช้บังคับสมบูรณ์ตามกฎหมายและผูกพันผู้รับโอน (กระทำการโดยทรัสต์) ตามข้อตกลงที่ปรากฏในเอกสารแต่ละฉบับ</p> <p>(ง) การเข้าทำและส่งมอบสัญญา ตลอดจนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับโอน (กระทำการโดยทรัสต์) ตามสัญญานี้ มิได้ขัดแย้งหรือทำให้ผิดสัญญาหรือกฎเกณฑ์ที่มีผลบังคับใช้กับผู้รับโอน (กระทำการโดยทรัสต์) หรือข้อตกลงอื่นใดซึ่งผู้รับโอน (กระทำการโดยทรัสต์) ได้ทำไว้ หรือกฎหมาย คำสั่ง คำพิพากษา</p>
<p><b>การจำกัดความรับผิดของผู้โอน</b></p>	<p><u>ข้อจำกัดด้านระยะเวลา</u></p> <p>ผู้โอนไม่ต้องรับผิดในการผิดคำรับรอง หรือคำรับประกันของผู้โอน เว้นแต่ผู้รับโอนได้ส่งหนังสือแจ้งข้อเรียกร้องแก่ผู้โอน ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ภายใน 2 ปีหลังการโอนทรัพย์สิน (Closing) สำหรับสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันเกี่ยวกับภาษี (Tax Warranties)</li> <li>ภายใน 1 ปีหลังการโอนทรัพย์สิน (Closing) สำหรับสิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นจากการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันอื่นๆ</li> </ol> <p><u>ข้อจำกัดด้านความรับผิด</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ความรับผิดทั้งหมดของผู้โอนสำหรับการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันในปีแรกหลังการโอนทรัพย์สิน (Closing) รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สิน</li> <li>ความรับผิดทั้งหมดของผู้โอนสำหรับการผิดคำรับรองหรือคำรับประกันในปีที่สองหลังการโอนทรัพย์สิน (Closing) รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 5 ของค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สิน</li> </ol> <p><u>ข้อยกเว้นข้อจำกัดความรับผิด</u></p> <p>การจำกัดความรับผิดของผู้โอนข้างต้นไม่ใช้บังคับในกรณีที่สิทธิเรียกร้องที่เกิดขึ้นเป็นผลมาจากการที่ผู้โอนกระทำการฉ้อฉลหรือปกปิดข้อเท็จจริงโดยตั้งใจ</p>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ตลอดระยะเวลาก่อนการโอนสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ (Closing) หากผู้โอนไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงของผู้โอนก่อนการโอน หรือผิดคำรับรอง หรือคำรับประกัน ผู้รับโอนอาจเลิกสัญญาได้โดยการแจ้งเป็นหนังสือถึงผู้โอน ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิผู้รับโอนในการเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผู้โอน</li> <li>กรณีที่ผู้รับโอนไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาดังที่กล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการสละสิทธิอื่นใดที่ผู้รับโอนมี เนื่องจากการผิดคำรับรอง หรือคำรับประกันของผู้โอน</li> </ol>
<p><b>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</b></p>	<p>การใช้และการตีความข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญานี้ ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายไทย</p> <p>หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้นให้คู่สัญญานำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลไทย</p>

4. สัญญาเช่าที่ดินและอาคารของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ (“สัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์”)

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดำรงเสรี จำกัด
ผู้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพริม์ พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 1 แปลงโฉนดเลขที่ 3158 อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ตั้งอยู่ที่เลขที่ 540 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้
ระยะเวลาการเช่า และการต่ออายุการเช่า	30 ปี นับแต่วันที่ 22 พฤศจิกายน 2545 จนถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2575 <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่ามีสิทธิขอต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากเมื่อครบระยะเวลาเช่าจนถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบภายในปีที่ 27 ของระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และค่าเช่าในช่วงการต่ออายุจะเรียกเก็บในอัตราปีละ 70,000,000 บาท หรือในอัตราร้อยละ 25 ของรายได้จากการดำเนินการสุทธิของอาคารในปีนั้นๆ (แล้วแต่กรณีใดจะสูงกว่า)</li> <li>หากผู้เช่าต้องการจะขอต่ออายุการเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี นับจากเมื่อครบระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวแสดงความประสงค์ดังกล่าว พร้อมทั้งข้อเสนอเกี่ยวกับเงื่อนไขและผลประโยชน์ตอบแทนการเช่า และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าต่อไปที่จะกำหนดโดยผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาอย่างน้อย 2 ปี ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ โดยจะต้องเจรจาเงื่อนไขและข้อตกลงการเช่า ตลอดจนค่าเช่าและค่าตอบแทนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องใหม่ ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสินใจของผู้ให้เช่าที่จะเจรจาและทำสัญญาเช่ากับบุคคลภายนอกหรือเข้ารับบริหารอาคารและ/หรือประกอบธุรกิจบนทรัพย์สินที่เช่าเอง</li> </ul>
วัตถุประสงค์ของการเช่า	1. เพื่อประกอบธุรกิจเป็นอาคารสำหรับสำนักงานและศูนย์การค้าและ/หรืออาคารสำหรับใช้พักอาศัย พร้อมให้บริการ ไม่ว่าจะรายวัน รายสัปดาห์ รายเดือน หรือรายปี 2. เพื่อให้เช่าช่วงพื้นที่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแก่ลูกค้าทั่วไป
ค่าเช่า	อัตราที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา
การชำระค่าเช่าและเงินอื่นๆ	ชำระค่าเช่ารายปี โดยชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในวันที่ 22 พฤศจิกายน ของทุกปี
การเอาประกันภัย	1. ผู้เช่ามีหน้าที่จัดให้มีประกันภัยในวงเงินประกันภัยที่ไม่น้อยกว่ามูลค่าอาคารและทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (เว้นแต่ที่ดิน) กับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ โดยระบุชื่อผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยในค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว และผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแต่เพียงผู้เดียว 2. ในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยมิใช่การจงใจกระทำ ความ ผิด หรือ ความ ประมาท เลิน เล่อ อย่าง ร้ายแรง ของ ผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้บริษัทประกันภัยนำ (ก) เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยในแต่ละครั้ง ในส่วนที่ไม่เกินร้อยละ 1 ของวงเงินประกันไปฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงนำเงินค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไปดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้กลับคืนสู่สภาพเดิม โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า และ (ข) เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้จากการประกันภัยในแต่ละครั้ง ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 1 ของวงเงินประกันไปฝากไว้ในบัญชีเก็บรักษาสินทรัพย์ (Escrow Account) ของผู้รักษาสินทรัพย์ (Escrow Agent) ในนามของผู้ให้เช่าซึ่งเป็นธนาคารพาณิชย์ของประเทศไทยที่ได้รับอนุญาต หรือบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไข (Conditional Deposit Account) ที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ที่เปิดทำการในประเทศไทยและมีสินทรัพย์ขนาดใหญ่ 5 ลำดับแรกในฐานะธนาคารผู้รับฝากภายใต้บัญชีซึ่งเปิดในนามของผู้ให้เช่า ซึ่งแต่งตั้งโดยความตกลงของผู้เช่าและผู้ให้เช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน โดยการเบิกจ่ายเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวออกจากบัญชีเก็บรักษาสินทรัพย์หรือบัญชีรับฝากแบบมี

	<p>เงื่อนไขจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ร่วมกันกำหนดไว้ในสัญญารักษาสินทรัพย์ (Escrow Agreement) หรือสัญญาบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไข (Conditional Deposit Account Agreement)</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม โดยมีใ้การจงใจกระทำ ความผิดหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า และผู้เช่าตกลงดำเนินการซ่อมแซมหรือสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสภาพเดิม และได้แสดงรายละเอียดและแผนการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะดำเนินการสั่งให้ผู้รักษาสินทรัพย์หรือธนาคารผู้รับฝากเป็นผู้ทำการจ่ายเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัย ซึ่งอยู่ในบัญชีเก็บรักษาสินทรัพย์หรือบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไขดังกล่าวในการดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ชำรุดเสียหายให้กับคืนสู่สภาพเดิมหรือปรับปรุงให้ทรัพย์สินที่เช่าดีขึ้นหรือสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่</p> <p>4. ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไม่เพียงพอยังขาดอยู่เป็นจำนวนเท่าใด ผู้เช่าตกลงออกเงินเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าส่วนที่ชำรุดเสียหายให้กับคืนสู่สภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น ทั้งนี้ผู้เช่ายินยอมให้ระยะเวลาการเช่ายังคงดำเนินอยู่และตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าอย่างต่อเนื่อง และจะไม่ยกเหตุดังกล่าวเพื่อปฏิเสธการชำระค่าเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้ให้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>5. หากผู้เช่าตัดสินใจจะไม่ดำเนินการซ่อมแซม สร้างหรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิม หรือละเลยไม่ดำเนินการใดๆ ภายในระยะเวลา 60 วันนับแต่วันที่ ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าจะไม่มีภาระผูกพันในการซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่าคืนสู่สภาพเดิม ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะดำเนินการให้เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยหรือเงินที่อยู่ในบัญชีเก็บรักษาสินทรัพย์หรือบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไขตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยินยอมให้สิทธิการเช่าและสิทธิอื่นๆ ตามสัญญานี้สิ้นสุดลงทันทีโดยไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า</p>
<p><b>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</b></p>	<p>ผู้ให้เช่ามีหน้าที่</p> <p>1. ยินยอมให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและยินยอมให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอนุญาตให้บุคคลใดเข้าครอบครองหรือมีสิทธิที่จะใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของการเช่า</p> <p>2. ยินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ไปเป็นหลักประกันสินเชื่อ กับสถาบันการเงินที่สนับสนุนโครงการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่ายินยอมจะให้ความร่วมมือเกี่ยวกับการให้ความยินยอมดังกล่าวตราบเท่าที่ผู้ให้เช่าไม่ได้รับความเสียหายหรือเสื่อมสิทธิใดๆ ตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p> <p>3. แจ้งเงื่อนไขการขายและราคาของที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าหรือหุ้นของผู้ให้เช่าที่จะขายตามแต่กรณีหรือข้อเสนอชื่อของบุคคลภายนอกให้ผู้เช่าทราบ และตกลงที่จะขายที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าหรือหุ้นของผู้ให้เช่าให้แก่ผู้เช่า หากผู้เช่าประสงค์จะซื้อที่ดินและทรัพย์สินที่เช่าหรือหุ้นของผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขการขายและราคาดังกล่าว หรือตามข้อเสนอชื่อของบุคคลภายนอก</p>
<p><b>การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้เช่า</b></p>	<p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้เช่า ผู้เช่าตกลง ดังนี้</p> <p>1. กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้เช่าเกินกว่าร้อยละ 30 ของทุนจดทะเบียนในเวลาใดๆ (เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าเพิ่มเติมแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 30,000,000 บาท</p> <p>2. กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้เช่าที่เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทมหาชนจำกัดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องแจ้งรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ให้แก่ผู้ให้เช่าทราบอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง และหากมีการ</p>



	เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทุกครั้ง
<b>ข้อตกลงกระทำ การของผู้เช่า</b> (Tenant's Covenants)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์</li> <li>2. ผู้เช่ามีหน้าที่ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงสภาพของทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมแก้ไขความชำรุดบกพร่อง ตลอดจนการบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องภายในอาคารให้อยู่ในสภาพดีด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองตามมาตรฐานของผู้ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินที่เช่าที่อาจเทียบเคียงกันได้ตามวัตถุประสงค์การใช้และทำเลที่ใกล้เคียงกัน <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 ผู้เช่าตกลงจัดสรรเงินสำรองในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาทต่อปี</li> <li>2.2 ผู้เช่าตกลงจะแสดงหลักฐานการจ่ายเงินตามข้อ 2.1 ข้างต้นแก่ผู้ให้เช่าทุกปี</li> <li>2.3 ผู้เช่าตกลงจะคงบัญชีเงินสำรองสำหรับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินอาคารและทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์หรือระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติม โดยผู้เช่ามีสิทธิรับคืนเงินสำรองที่เหลือสุทธิหลังจากการใช้จ่ายบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอาคารและทรัพย์สินที่เช่ารวมทั้งอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อครบกำหนด 6 เดือนหลังจากครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมตามสัญญาเช่าโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์สิ้นสุดลง</li> <li>2.4 ผู้เช่าตกลงจะส่งมอบงบการเงินของผู้เช่าที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของสำนักงานบัญชีที่มีชื่อเสียงยอมรับระหว่างประเทศตรวจสอบแล้วแสดงว่าผู้เช่าได้จัดสรรเงินสำรอง เพื่อเข้าบัญชีเงินสำรองสำหรับการบำรุงรักษาและซ่อมแซม</li> </ol> </li> <li>3. ผู้เช่าตกลงสละสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่มีต่อผู้ให้เช่าทั้งสิ้น หากผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงและบริวารรวมทั้งบุคคลภายนอกได้รับความเสียหายอันเกิดจากการชำรุดบกพร่องของอาคารและทรัพย์สินที่เช่าด้วยประการใดๆ ไม่ว่าจะก่อนหรือภายหลังการส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์ และจะต้องคุ้มครองมิให้ผู้ให้เช่าต้องรับผิดชอบต่อบุคคลดังกล่าวทั้งในทางแพ่งและทางอาญา</li> <li>4. ผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงของผู้เช่าจะต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่า หรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสมควร อำนาจความสะดวกและให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่าในการตรวจตราทรัพย์สินที่เช่า</li> <li>5. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า ปรับเป็นเงิน จำนวน 500,000 บาท และมีสิทธิหักกลับกับเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์สองงวดติดกัน ที่ผู้เช่าได้วางไว้ หากผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง หรือผิดนัดชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าได้มีหนังสือเตือนผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง แต่ผู้เช่ายังไม่ปฏิบัติตามการแก้ไขภายใน 60 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้ส่งหนังสือดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้แก่ผู้เช่า</li> <li>6. ผู้เช่าตกลงจะวางเงินประกันการเช่าเพิ่มเติมจนเท่ากับจำนวนอัตราค่าเช่าต่อปีที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น หากจำนวนค่าเช่าได้มีการปรับเพิ่มขึ้น หรือผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิหักกลับหนี้ใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์กับเงินประกันการเช่า</li> <li>7. ผู้เช่าตกลงที่จะเรียกเก็บค่าเช่าช่วงในอัตราพิเศษแก่ผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าประสงค์ที่จะใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนในทำเลที่เหมาะสมตามความเห็นชอบของผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นจำนวนไม่เกิน 300 ตารางเมตร เพื่อประกอบธุรกิจหรือเป็นที่ตั้งของผู้ให้เช่า โดยจำกัดเฉพาะกรณีผู้ให้เช่าหรือผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าเองเท่านั้น</li> <li>8. ผู้เช่าตกลงว่าจะต้องดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่าก่อนหากมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เช่านอกจากวัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เช่าที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าโครงการเมอริคัวร์ ทาวเวอร์ที่เป็นสาระสำคัญ</li> <li>9. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงโดยเหตุใดก็ตาม นอกเหนือจากการที่</li> </ol>

	<p>ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ได้รับความเสียหายจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้ ผู้เช่าตกลงคืนทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งอุปกรณ์ระบบต่างๆ เกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกของอาคาร ให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพดีพร้อมใช้งานได้</p> <p>10. ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายและค่าใช้จ่ายต่างๆทั้งหมด รวมทั้งค่าที่ปรึกษากฎหมายหรือค่าทนายความ หากผู้ให้เช่าจะต้องรับผิดชอบตามกฎหมายหรือถูกฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ อันเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หรือการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาและภายใน 5 ปีนับแต่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>11. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีอากรทั้งปวงที่ค้างชำระและภาษีอื่นๆในอนาคตที่ทางราชการเรียกเก็บ อันเนื่องมาจากการครอบครอง ใช้ประโยชน์ และประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า แต่ไม่รวมถึงภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ผู้ให้เช่าจะต้องชำระต่อกรมสรรพากร หรือภาษีอื่นๆที่เกิดจากการประกอบธุรกิจอื่นของผู้ให้เช่าเอง นอกเหนือจากการให้เช่าของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ โดยผู้เช่าต้องนำส่งภาษีและค่าธรรมเนียมต่างๆให้แก่ส่วนราชการในนามของผู้ให้เช่า และส่งมอบหลักฐานการชำระภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่ภาษีและค่าธรรมเนียมดังกล่าวถึงกำหนดชำระ</p>
<p><b>การวางเงินประกันการเช่า</b></p>	<p>ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่าเท่ากับจำนวนค่าเช่าต่อปีในวันทำสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และมอบให้ผู้ให้เช่ายึดถือไว้ จนกว่าพ้นกำหนดระยะเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลงและผู้ให้เช่าได้ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นที่พอใจแล้วไม่ปรากฏว่ามีความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าและผู้เช่าไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ที่จะต้องชำระหนี้ตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p>
<p><b>การแก้ไขต่อเติม หรือตัดแปลงทรัพย์สินที่เช่า</b></p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ ผู้เช่าตกลงจะไม่ดำเนินการตัดแปลงต่อเติมหรือก่อสร้างเพิ่มเติมอาคารและทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นสิ่งติดตั้งถาวรและถึงขนาดที่จะต้องขออนุญาตต่อกรุงเทพมหานครหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย หรือยินยอมให้บุคคลใดๆ เข้าทำการดังกล่าว เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือร่วมกับผู้ให้เช่าและส่งมอบรายละเอียดการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าพิจารณา และได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าตัดแปลง ต่อเติม หรือก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว สิ่งก่อสร้างที่ตัดแปลงเพิ่มเติมดังกล่าวจะถือเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าสามารถจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดหรือบางส่วนให้บุคคลภายนอกได้ภายในกำหนดระยะเวลาการเช่าซึ่งรวมทั้งระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมอีก 3 ปี ที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิต่ออายุระยะเวลาการเช่าโดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า</p> <p>หากระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์สิ้นสุดลงหรือเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ผู้เช่าตัดแปลงต่อเติมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมตามข้อนี้รวมทั้งอุปกรณ์และของตกแต่งทั้งหมดตกเป็นของผู้ให้เช่าทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าตอบแทนใดๆ จากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวบางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้ที่ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบหรือติดตั้งถาวรเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งปรากฏในแบบแปลนการก่อสร้างหรือใบอนุญาตก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ หรือ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นรายการทรัพย์สินที่ตัดแปลงต่อเติมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมที่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือโดยไม่มีเงื่อนไขเกี่ยวกับการรื้อถอนจากผู้ให้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิเลือกที่จะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นหรือผู้ให้เช่ามิได้แจ้งสิทธิการเลือกอย่าง น้อย 6 เดือนก่อนระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลง ให้แก่ผู้เช่าทราบ ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการรื้อถอนทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อส่งคืนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสภาพตามมาตรฐานของอาคารชั้นดีและเป็นไปตามกฎระเบียบและข้อบังคับของทางราชการ</p> <p>ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงจะต้องตรวจสอบและหารือร่วมกันเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะส่งมอบและรับมอบและซ่อมแซมหรือปรับปรุงสภาพอาคารตามแบบแปลนและแผนผังอาคารให้</p>

	<p>ถูกต้องตรงกับใบอนุญาตที่ได้ขอรับทางราชการเมื่อเริ่มต้นปีสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าตามสัญญา และจะต้องหาข้อสรุปให้เสร็จสิ้นอย่างน้อย 6 เดือนก่อนระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 เว้นแต่ทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่นเป็นหนังสือ</p> <p>ทั้งนี้ ณ วันที่เช่าทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากผู้เช่าว่าผู้เช่าดัดแปลงต่อเติมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมทรัพย์สินบางรายการเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าเดิมที่เป็นของผู้ให้เช่าโดยได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าไว้แล้วโดยมีรายละเอียดครอบคลุมตามสัญญานี้ ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวเฉพาะส่วนที่ผู้เช่าดัดแปลงต่อเติมและ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมนั้น ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าจนเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ นอกจากผู้เช่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งก่อสร้างที่ดัดแปลงเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้เช่าทันที รวมทั้งรับผิดชอบในความเสียหายตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์แล้ว ผู้ให้เช่ายังมีสิทธิริบเงินมัดจำใดๆที่ผู้เช่าได้ชำระไว้แล้วด้วย</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าทำโดยพลการหรือไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิขอให้ผู้เช่าดำเนินการรื้อถอนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</p>
<p><b>การให้เช่าช่วง</b></p>	<p>ผู้เช่าอาจนำทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกิดขึ้น</li> <li>2. ผู้เช่าตกลงดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงทุกทอดหรือบุคคลใดที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่ารับทราบและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ทุกประการ</li> <li>3. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการกระทำของผู้เช่าช่วง หรือบุคคลที่เช่าครอบครองหรือมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยการอนุญาตของผู้เช่า</li> </ol>
<p><b>การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา</b></p>	<p>ผู้เช่าอาจโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ให้แก่บุคคลอื่นได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นที่น่าเชื่อถือและมีชื่อเสียง มีประสบการณ์หรือความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือมีสถานะการเงินเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจดังกล่าว หรือทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>2. ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความเห็นชอบโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรและจะให้ความยินยอมดังกล่าวโดยเร็ว</li> <li>3. ผู้เช่าจะต้องชำระค่าตอบแทนในการให้ความยินยอมดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 30,000,000 บาท พร้อมด้วยภาษีมูลค่าเพิ่มที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่เรียกเก็บตามกฎหมาย (ถ้ามี) ทั้งนี้ในวันที่มีผลดังกล่าวทุกครั้งที่มีการโอนสิทธิ</li> </ol> <p>การโอนสิทธิตามสัญญาให้แก่บุคคลอื่นในคราวต่อไป ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และคู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดค่าตอบแทนในการให้ความยินยอมการโอนสิทธิตามสัญญาดังกล่าวตามจำนวนที่สมควร</p>
<p><b>การสิ้นสุดของสัญญาเนื่องจากผู้เช่าตัดสินใจไม่ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิม</b></p>	<p>ผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม สร้าง หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิม หรือละเลยไม่ดำเนินการใดๆ ภายในระยะเวลา 60 วันนับแต่วันที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้เช่าจะดำเนินการให้เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากการประกันภัยหรือเงินที่อยู่ในบัญชีเก็บรักษาทรัพย์สินหรือบัญชีรับฝากแบบมีเงื่อนไขตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงยินยอมให้สิทธิการเช่าและสิทธิอื่นๆ ตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์สิ้นสุดลงทันทีโดยไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากผู้ให้เช่า</p>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<p>ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้เลิกกันทันทีเมื่อเกิดเหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้ และผู้เช่าไม่มี</p>

	<p>สิทธิเรียกร้องเงินหรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ชำระแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายอันเกิดจากการเลิกสัญญาจากผู้เช่า</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>เมื่อผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ข้อใดข้อหนึ่ง และผู้ให้เช่าได้มีหนังสือบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องหรือชี้แจงข้อเท็จจริงใดๆ ภายในระยะเวลา 60 วัน แต่ผู้เช่าเพิกเฉยหรือละเลยไม่ปฏิบัติตามหรือเข้าดำเนินการให้ถูกต้อง</li> <li>ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ถึงสองงวดติดต่อกัน และผู้ให้เช่าได้มีหนังสือเตือนให้ชำระค่าเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว แต่ผู้เช่ามิได้ดำเนินการชำระค่าเช่าทั้งหมดภายใน 60 วัน</li> <li>เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้เช่าล้มละลายตามกฎหมายล้มละลาย</li> <li>ผู้เช่าไม่สามารถจัดหาเงินสำรองในการบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินที่เช่า หรือหลักประกันให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ ภายใน 60 วัน หลังจากได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าให้ปฏิบัติตาม</li> <li>ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าโครงการเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ได้รับความเสียหายจนถึงขนาดที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้ และผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม หรือทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับสู่สภาพเดิม หรือสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ หรือละเลยไม่ดำเนินการใดๆ ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</li> </ol>
--	---

#### 5. สัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับสถานีรถไฟฟ้ายอดนิยม

ผู้ให้สัญญา	บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บีทีเอส”)
ผู้รับสัญญา	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์
การให้สิทธิตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับสัญญามีสิทธิใช้ทางเชื่อมตามสัญญาตามระยะเวลาสัมปทานในการดำเนินการบริหารระบบการเดินรถไฟฟ้าที่บีทีเอสได้รับจากกรุงเทพมหานคร</li> <li>หากเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นแก่บุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากสภาพความชำรุดบกพร่อง หรือการเสื่อมสภาพการใช้งานของทางเชื่อม ผู้รับสัญญาต้องรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นแต่เพียงผู้เดียว</li> </ul>
การบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อม	ผู้รับสัญญาทำหน้าที่ดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทางเชื่อม ซึ่งในส่วนการดูแลบำรุงรักษาทางเชื่อม ผู้รับสัญญาได้ว่าจ้างบีทีเอสทำหน้าที่บำรุงรักษาทางเชื่อม โดยผู้รับสัญญาจะชำระค่าบริการในการบำรุงรักษาทางเชื่อมดังกล่าวให้แก่บีทีเอส ในอัตราเดือนละ 100,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้รับสัญญาจะชำระให้ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน
ค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่นๆ	ผู้รับสัญญาตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่นๆ ที่เรียกเก็บตามสัญญา หรือจากการใช้ทางเชื่อม (ถ้ามี)
การประกันภัย	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้รับสัญญาจะต้องทำประกันวินาศภัย อุบัติภัยตลอดอายุสัญญาโดยครอบคลุมถึงความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดจากการใช้ทางเชื่อม และคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม สาธารณชน ต่ออุบัติเหตุ หรือภัยอันตรายใดๆ ที่อาจมีขึ้นจากการใช้ทางเชื่อม</li> <li>การประกันภัยนี้ต้องคุ้มครองบีทีเอสในฐานะผู้เอาประกันภัยรวมตามสัญญาประกัน โดยเงื่อนไขการประกันจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบีทีเอส และมีวงเงินประกันภัยจำนวน 5,000,000 บาท ต่ออุบัติเหตุ 1 ครั้ง</li> <li>ในกรณีที่มีความเสียหายที่ได้ทำประกันภัยไว้ มีความรับผิดชอบเกินกว่าความรับผิดของผู้รับประกันภัย ผู้รับสัญญาตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายส่วนที่เกิน</li> </ul>
การเลิกสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> <li>บีทีเอสมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีในกรณีดังต่อไปนี้</li> </ul>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้รับสัญญาไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเชื่อม หรือไม่ชำระเงินอื่นใดที่ผู้รับสัญญามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ บีทีเอส ซึ่งผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนจากบีทีเอส แล้วไม่น้อยกว่า 15 วัน แต่ยังคงเพิกเฉยไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในหนังสือเตือนนั้น</li> <li>2. เว้นแต่กรณีตามข้อ 1. ข้างต้น หากผู้รับสัญญาผิดคำรับรองหรือผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนจากบีทีเอสให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าวแล้ว แต่ไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือน</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้รับสัญญาไม่มีสิทธิยกเลิกสัญญาได้ทันที หากบีทีเอสผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญา และได้รับหนังสือเตือนจากผู้รับสัญญาให้ทำการแก้ไขการปฏิบัติผิดดังกล่าว แต่ไม่ทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือนจากผู้รับสัญญา ผู้รับสัญญาไม่มีสิทธิยกเลิกสัญญาได้ทันที</li> <li>● ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาเป็นอันระงับสิ้นสุดลงโดยทันที <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่สัญญาสัมปทานที่บีทีเอส ได้ทำขึ้นกับกรุงเทพมหานครระงับสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด</li> <li>2. ในกรณีที่ทางเชื่อมถูกทำลาย หรือทำให้เสียหายจากภัยธรรมชาติ การจลาจล หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใดโดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และความเสียหายนั้นไม่สามารถซ่อมแซมให้กลับคืนได้</li> <li>3. ในกรณีที่มีคำสั่งจากหน่วยงานราชการให้ปิดกั้นทางเชื่อมเป็นการถาวร หรือให้รื้อถอนหรือทำลายทางเชื่อม</li> <li>4. ในกรณีที่อาคารเมอริควีร์ ทาวเวอร์ถูกทำลายหรือสิ้นสภาพการเป็นอาคาร หรือสิทธิการเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ ระหว่างผู้รับสัญญากับเจ้าของที่ดิน หรือสิทธิการใช้และครอบครองอาคาร ระหว่างผู้รับสัญญากับเจ้าของอาคารสิ้นสุดลงก่อนครบอายุสัญญา และไม่ได้มีการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้รับสัญญาตามสัญญาต่อเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าขิดลมให้แก่เจ้าของที่ดินหรือเจ้าของอาคาร แล้วแต่กรณี</li> <li>5. ในกรณีที่ผู้รับสัญญาและบีทีเอสเห็นชอบร่วมกันที่จะเลิกสัญญา</li> </ol> </li> </ul>
<b>การรื้อถอนทางเชื่อม และค่าใช้จ่าย</b>	<p>การรื้อถอนทางเชื่อม จะต้องรื้อถอนทั้งหมด โดยไม่สามารถแบ่งการรื้อถอนเป็นบางส่วน และตามข้อกำหนดในสัญญาสัมปทาน ซึ่งการรื้อถอนจะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานครก่อน เมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานครแล้ว ผู้รับสัญญาตกลงเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอนทางเชื่อม และจะชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนนั้น โดยจะต้องรื้อถอนทางเชื่อมให้แล้วเสร็จ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุดลง หากไม่สามารถดำเนินการรื้อถอนให้แล้วเสร็จภายในกำหนด บีทีเอสอาจเข้าทำการรื้อถอนเองได้โดยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญา</p>

#### 6. ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ – โครงการเมอริควีร์ ทาวเวอร์

<b>คู่สัญญา</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัท เอสซีซีพี รีลตี้ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) และ</li> <li>2. บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“เจแอลแอล”)</li> </ol>
<b>วัตถุประสงค์</b>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งเจแอลแอล และเจแอลแอลตกลงรับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา</p>
<b>ระยะเวลาของสัญญา</b>	<p>สัญญามีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2548 และมีการต่ออายุสัญญาใหม่เป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562</p>
<b>หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>หน้าที่ทั่วไป</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 จัดเก็บค่าเช่า บริหารจัดการ และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อตกลงเงื่อนไข และข้อกำหนดของสัญญา รวมทั้งดูแลและเก็บรักษาเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนดในสัญญา</li> </ol> </li> </ol>

	<p>1.2 ดูแลให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและใช้งานได้ จัดการและควบคุมการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ทั้งภายในและภายนอก</p> <p>1.3 ดำเนินการให้ได้รับใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่จำเป็นแก่การดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ การบำรุงรักษา และการซ่อมแซมต่างๆ ซึ่งจำเป็นเพื่อการปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานตามสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>1.4 แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบโดยทันที ในกรณีที่สภาพหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องได้รับการบำรุงรักษา ซ่อมแซม หรือเปลี่ยนใหม่ แต่อยู่นอกเหนืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติหรือไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด</p> <p><b>2. การปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้รับเหมาอิสระ</b>          เจแอลแอลมีหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยตนเองและโดยอิสระ การจ้างพนักงาน ข้อตกลงหรือสัญญาอื่นใดจัดทำขึ้นโดยเจแอลแอลแต่เพียงผู้เดียว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว เจแอลแอลไม่มีอำนาจในการเข้าทำข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ แทนในนามของผู้จัดการกองทรัสต์เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p><b>3. หน้าที่เกี่ยวกับพนักงาน</b></p> <p>3.1 ดำเนินการให้มีพนักงานตามที่กำหนดในตารางแนบท้ายสัญญาตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยเรื่องใดๆ ที่เกี่ยวกับการจ้างงาน ค่าตอบแทน การเลื่อนตำแหน่ง หรือการปลดออกจากงานเป็นความรับผิดชอบของเจแอลแอล ข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ ที่ทำขึ้นกับสหภาพแรงงานจะกระทำในนามเจแอลแอลในฐานะส่วนตัว แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เจแอลแอลมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>3.2 ตั้งผู้จัดการอาคารโดยได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ไม่ว่าเวลาใดๆ เจแอลแอลต้องเปลี่ยนผู้จัดการอาคารหรือพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการอาคารและพนักงานต้องพร้อมปฏิบัติงาน 24 ชั่วโมงในกรณีฉุกเฉิน</p> <p>3.3 จัดเตรียมและยื่นแบบหรือรายงานใดๆ เพื่อค่าตอบแทนพนักงาน ประกันภัยพนักงาน ภาษีเงินได้ สวัสดิการคนพิการ และสวัสดิการประกันสังคม รวมทั้งแบบและรายงานแสดงเงินเดือนที่กฎหมายกำหนด และยื่นหลักฐานการจ่ายบำนาญ สิทธิลดหย่อนภาษี เงินค่าตอบแทนพนักงาน หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดในทำนองเดียวกันแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p><b>4. หน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมาย</b></p> <p>4.1 เจแอลแอลมีหน้าที่ในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และคำสั่งต่างๆ เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง การเช่า การใช้ประโยชน์ การดำเนินการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเก็บและกำจัดของเสียอันตรายและวัตถุอันตราย กฎหมายที่ออกโดยหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านความปลอดภัยและอนามัย และคำบอกกล่าวจากบริษัทประกันภัย กรณีที่มีการฝ่าฝืนใดๆ จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ และเจแอลแอลจะต้องดำเนินการแก้ไขการฝ่าฝืนดังกล่าวโดยทันที</p> <p><b>5. หน้าที่เกี่ยวกับงบประมาณ</b></p> <p>5.1 จัดให้มีการประมาณการงบประมาณรายจ่ายประจำปีเกี่ยวกับการบริหาร ซ่อมแซม บำรุงรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามแบบที่กำหนด ตลอดระยะเวลาของสัญญา เพื่อยืนยันให้ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ</p> <p>5.2 จัดให้มีการประมาณการงบประมาณรายจ่ายประจำปีเกี่ยวกับสินทรัพย์ถาวรตามแบบที่กำหนด ตลอดระยะเวลาของสัญญา เพื่อยืนยันให้ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ</p> <p>5.3 เมื่องบประมาณดังกล่าวข้างต้นได้รับอนุมัติแล้ว เจแอลแอลมีหน้าที่ต้องใช้จ่ายใดๆ ไม่ว่าเพื่อการบริหารจัดการหรือเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ถาวรไม่เกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กรณีมีค่าใช้จ่ายรายการใดๆ ที่เกิน 5% ของงบประมาณที่ได้รับอนุมัติประจำปีในหมวดหมู่ของ</p>
--	---

	<p>ค่าใช้จ่ายรายการนั้นๆ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน</p> <p>5.4 แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร กรณีที่อาจมีรายจ่ายใดๆ เพิ่มขึ้นอย่างมากในระหว่างปี แต่งบประมาณที่ได้รับอนุมัติมิได้สะท้อนรายจ่ายดังกล่าว</p> <p><b>6. หน้าที่เกี่ยวข้องกับการเช่า</b></p> <p>6.1 สอดส่องดูแลแทนผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อบังคับหรือมาตรการใดๆ ซึ่งสัญญาเช่ากำหนด กระทำการหรือละเว้นกระทำการตามผู้จัดการกองทรัสต์มีคำสั่งหากเป็นกรณีสำคัญใดๆ และจะต้องบังคับให้มีการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เช่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ เจแอลแอลจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) สละสิทธิเรียกร้องที่จะบังคับแก่ผู้เช่าตามสัญญาเช่า</li> <li>(ข) อนุมัติการเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า</li> <li>(ค) บอกกล่าวผู้เช่าให้ออกจากพื้นที่ที่เช่า</li> <li>(ง) ฟ้องร้องเกี่ยวกับค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่า</li> <li>(จ) ให้ผู้ประกอบการธุรกิจทวงหนี้จัดการทวงหนี้ที่ไม่ได้รับชำระ</li> <li>(ฉ) ดำเนินกระบวนการเพื่อเรียกคืนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด</li> <li>(ช) ดำเนินการฟ้องคดี หรือประนีประนอมยอมความ</li> <li>(ซ) อนุมัติการให้เช่า ให้เช่าช่วง การเช่าทำสัญญาให้ใช้พื้นที่ หรือสัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ</li> <li>(ณ) จ้างที่ปรึกษาหรือบุคคลภายนอกเพื่อการดำเนินการใดๆ ดังกล่าวข้างต้น</li> </ul> <p>6.2 ดำเนินการสร้างและรักษาความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับผู้เช่า โดยตลอดระยะเวลาของสัญญา จะต้องประจำอยู่ที่อสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้เช่าติดต่อได้ และดำเนินการเมื่อมีข้อเรียกร้องหรือข้อร้องทุกข์ใดๆ จากผู้เช่า รวมทั้งให้บริการผู้เช่าตามมาตรฐานที่กำหนดหรือตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ เจแอลแอลจะต้องจัดทำรายงานสรุปข้อเรียกร้องและข้อร้องทุกข์ของผู้เช่าดังกล่าวและการดำเนินการของเจแอลแอลในแต่ละกรณีให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>6.3 เจแอลแอลจะต้องใช้ความสามารถอย่างเต็มที่ในการจัดเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ เมื่อถึงกำหนดจากผู้เช่าแต่ละราย และการวางใบเรียกชำระหนี้ดังกล่าวเป็นหน้าที่ของเจแอลแอล หากมีการผิดนัดเจแอลแอลจะต้องดำเนินการส่งหนังสือบอกกล่าวทวงถาม โทรศัพท์หรือติดต่อโดยวิธีการใดๆ ที่สามารถทำได้เพื่อเรียกเก็บหนี้ที่ผิดนัด โดยต้องแจ้งให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงการผิดนัดนั้น ทั้งนี้ อาจดำเนินการเยียวยาความเสียหายซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิอยู่ตามสัญญาเช่า</p> <p>6.4 เจแอลแอลอาจเลิกสัญญาเช่า ฟ้องร้องเพื่อเรียกคืนการครอบครองและใช้ประโยชน์ตามสัญญาเช่าหรือกฎหมายกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ถ้าค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเกินกว่างบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจะต้องยื่นให้ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติก่อนล่วงหน้า</p> <p>6.5 การเรียกเก็บค่าเช่าและการบังคับตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า ต้องเป็นไปตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ในขณะนั้นๆ</p> <p>6.6 ประสานงานเกี่ยวกับการย้ายเข้าหรือออกของผู้เช่าจากอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกำหนดวันที่จะย้ายเพื่อให้ระบบการบริหารจัดการของอสังหาริมทรัพย์และผู้เช่ารายอื่นน้อยที่สุด</p> <p>6.7 ให้ความช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์หรือตัวแทน รวมทั้งนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการให้เช่า เช่น การเข้าออกอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการส่งมอบหรือคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่หรือจากผู้เช่า เมื่อเริ่มต้นหรือสิ้นสุดสัญญาเช่าตามข้อกำหนดในสัญญาเช่า</p> <p><b>7. หน้าที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา</b></p> <p>7.1 เจแอลแอลอาจทำสัญญาในนามของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการซ่อมแซมสินค้าและบริการภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่จำเป็นแก่การครอบครองเช่า ใช้ประโยชน์ บริหาร</p>
--	---

	<p>ซ่อมแซม และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามมาตรฐาน ทั้งนี้ สัญญาที่เข้าทำดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเป็นอย่างอื่น</p> <p>7.2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะชดเชยและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายแก่เจแอลแอลอันเนื่องมาจาก ความเสียหายหรือความรับผิดชอบที่เกิดจากสัญญาที่เจแอลแอลเข้าทำในนามของผู้จัดการ กองทรัสต์ดังกล่าว เว้นแต่เป็นความประมาทเลินเล่อหรือการกระทำผิดโดยเจตนาของเจแอลแอล</p> <p>7.3 กรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลง เจแอลแอลตกลงโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาที่เข้าทำให้แก่ผู้จัดการ กองทรัสต์</p> <p>8. <b>หน้าที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมในกรณีฉุกเฉิน</b>  เจแอลแอลอาจใช้จ่ายเพื่อการซ่อมแซมซึ่งเกินกว่างบประมาณที่ได้รับอนุมัติ เพื่อหลีกเลี่ยง ภัยอันตรายที่ใกล้จะเกิดขึ้นแก่ชีวิต หรือความเสียหายที่จะเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน หรือเพื่อไม่ให้เกิด การระงับบริการทางสาธารณูปโภคที่จำเป็น และแจ้งผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการใช้จ่ายดังกล่าว โดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ ไม่เกิน 1 วันทำการหลังจากมีการใช้จ่ายดังกล่าว เจแอลแอลต้องยื่นสรุป เกี่ยวกับเหตุการณ์และค่าใช้จ่ายดังกล่าวแก่ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>9. <b>หน้าที่เกี่ยวกับภาษีอากร</b>  9.1 ตรวจสอบความถูกต้องของใบเรียกเก็บภาษีต่างๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และดำเนินการทาง ภาษีตลอดจนให้คำปรึกษาแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องทางภาษีดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการจ่าย ภาษีหรือการอุทธรณ์ทางภาษี และการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการอุทธรณ์ทาง ภาษีหากผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>9.2 ชำระภาษี จัดเตรียม และยื่นแบบฟอร์ม รายงานทางภาษีต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดโดยตรง ตามเวลา รวมทั้งนำส่งใบเรียกชำระเงิน หนังสือบอกกล่าว หรือเอกสารใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงาน ของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแก่ผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>10. <b>หน้าที่เกี่ยวกับการจัดหาสินค้าและบริการ</b>  เจแอลแอลมีหน้าที่ควบคุม จัดหา และดำเนินการเพื่อจัดซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ หรือสิ่งของที่ จำเป็น เหมาะสมแก่การบริหารจัดการ บำรุงรักษา ดูแลอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามมาตรฐาน ที่กำหนดภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติ โดยเจแอลแอลต้องจัดให้มีระบบควบคุมสินค้าคงคลัง ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจัดทำรายงานสินค้าคงคลังดังกล่าวด้วย</p> <p>11. <b>หน้าที่เกี่ยวกับความเสียหายหรือภัยพิบัติ</b>  11.1 เจแอลแอลมีหน้าที่แจ้งผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทราบโดยทันทีถึงความเสียหาย การบาดเจ็บหรือ การเสียชีวิตใดๆ ซึ่งเกิดจากหรือเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ และเสนอมาตรการที่เหมาะสมในการ แก้ไข รวมทั้งจัดทำรายงานเพื่อยื่นต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือบริษัทประกันภัย</p> <p>11.2 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์มีคำสั่ง เจแอลแอลมีหน้าที่ดำเนินการเรียกค่าสินไหมทดแทนหรือ ประนีประนอมยอมความตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด และเจแอลแอลต้องส่งสำเนาเอกสารที่ เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเร็ว</p> <p>12. <b>หน้าที่เกี่ยวกับการควบคุมดูแล</b>  12.1 ให้ความช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการประสานงานกับผู้รับเหมา ผู้รับเหมาช่วง วิศวกร สถาปนิก และที่ปรึกษา ซึ่งแต่งตั้งโดยผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>12.2 ตรวจสอบให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของพื้นที่ให้เข้าเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า และตรวจสอบให้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวดำเนินการโดยสอดคล้องและเป็นไปตาม โค ร ง ก า ร แ ล ะ ค ว ม ส ม บั ต ธิ ที่ ก า ห น ด โ ด ย ก า ร ด า เ น ิ น ก า ร ข อ ง เจแอลแอลดังกล่าวต้องได้มาตรฐานที่กำหนดในสัญญา</p> <p>12.3 ในฐานะผู้มีหน้าที่จัดการอาคารภายใต้สัญญานี้ เจแอลแอลต้องดำเนินการควบคุมการเข้าออก การใช้งานลิฟท์โดยสาร บันไดเลื่อน หรือสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในอสังหาริมทรัพย์ บังคับให้มีการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของอาคารที่กำหนดซึ่งเกี่ยวข้องกับการก่อสร้างรวมถึงดูแลให้ การก่อสร้างรบกวนหรือสร้างความเสียหายแก่อสังหาริมทรัพย์ การดำเนินงานโดยทั่วไปของ</p>
--	---



	<p>อสังหาริมทรัพย์และผู้เช่าน้อยที่สุด ทั้งนี้ เจแอลแอลไม่มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม</p> <p>12.4 ตรวจสอบตรา ดูแล และจัดทำรายงานตามแบบที่กำหนด ภายในอสังหาริมทรัพย์และบริเวณโดยรอบ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้อยู่ในสภาพดี ไม่ต่ำกว่าเดือนละครั้ง ตลอดระยะเวลาของสัญญา</p>
<p><b>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>เจแอลแอลจะต้องดำเนินการบริหารและดูแลอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานที่กำหนดในสัญญา และจัดทำบันทึกการดำเนินงานดังกล่าวเพื่อส่งให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อสิ้นกำหนดระยะเวลาของสัญญา</p>
<p><b>ความรับผิดและการชดใช้ค่าเสียหาย</b></p>	<p>เจแอลแอลจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์อื่นจะมีขึ้นจากความสูญหาย ความเสียหาย ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับหรือต่อผู้จัดการกองทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์ เนื่องจากการกระทำ หรือละเว้นกระทำการของเจแอลแอล เจ้าหน้าที่ พนักงาน ลูกจ้าง หรือตัวแทนของเจแอลแอล ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. อยู่ในขอบข่ายอำนาจหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้;</li> <li>2. เป็นการละเมิดโดยเจตนา; หรือ</li> <li>3. เป็นการปฏิบัติผิดสัญญาโดยจงใจ หรือเป็นการกระทำใดๆ โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อ</li> </ol> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นไม่อยู่ในความคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งเป็นเหตุมาจากความประมาทเลินเล่อ หรือการกระทำโดยเจตนาของผู้จัดการกองทรัสต์เอง</p>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>เลิกสัญญาโดยเจตนาของคู่สัญญา</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยส่งหนังสือแจ้งความประสงค์เลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 60 วัน</li> </ol> </li> <li>2. <b>เลิกสัญญาโดยเหตุที่กำหนดในสัญญา</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 เลิกสัญญาโดยการบอกกล่าวล่วงหน้า           <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) เจแอลแอลประพฤติผิดขัดข้องแห่งสัญญานี้ และมีได้ดำเนินการแก้ไขภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีหนังสือแจ้งเตือนไปยังเจแอลแอล ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว</li> <li>(ข) เจแอลแอลถูกฟ้องให้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และมีได้มีการถอนฟ้องดังกล่าวภายใน 90 วันนับแต่วันยื่นฟ้อง หรือดำเนินการยื่นขอเป็นบุคคลล้มละลาย หรือเจแอลแอลดำเนินการโอนสิทธิใดๆ เพื่อประโยชน์ของเจ้าหนี้ หรือเจแอลแอลแต่งตั้งหรือยินยอมให้มีการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือเจแอลแอลยอมรับว่าไม่มีความสามารถในการชำระหนี้เป็นลายลักษณ์อักษร ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอลล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 30 วัน</li> <li>(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ชำระค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญานี้ และเจแอลแอลได้มีหนังสือแจ้งเตือนครั้งแรกไปยังผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเป็นระยะเวลา 15 วัน เจแอลแอลมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังผู้จัดการกองทรัสต์ และให้การเลิกสัญญาดังกล่าวมีผลทันทีในวันที่ระบุในหนังสือดังกล่าว</li> <li>(ง) ทรัพย์สินส่วนใดส่วนหนึ่งเสียหายหรือถูกทำลายโดยอัคคีภัย อุทกภัย หรือภัยพิบัติอื่นๆ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องการแก้ไขทรัพย์สินให้กลับคืนสู่สภาพเดิม คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 30 วัน</li> </ol> </li> </ol> </li> </ol>

	<p>(จ) กรรมสิทธิในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับจ้าง หรือผู้ซื้อทรัพย์สินที่จ้างจากการขายทอดตลาด บุคคลดังกล่าว หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอลล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 30 วัน</p> <p>2.2 เลิกสัญญาโดยมีผลทันที</p> <p>(ก) เจแอลแอลประพฤติผิดหรือฝ่าฝืนข้อตกลงในการให้ความร่วมมือเกี่ยวกับการขายหรือการปรับโครงสร้างหนี้ ข้อตกลงในการโอนสิทธิและหน้าที่ ข้อตกลงและข้อรับรองเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันี่ระบุในหนังสือดังกล่าว</p> <p>(ข) คู่สัญญาประพฤติผิดหรือฝ่าฝืนข้อตกลงแห่งสัญญาในเรื่องเดียวกันตั้งแต่ 2 ครั้ง ขึ้นไปภายในระยะเวลา 12 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันี่ระบุในหนังสือดังกล่าว</p> <p>(ค) เจแอลแอลกระทำโดยเจตนาและจงใจซึ่งการฝ่าฝืนการปฏิบัติหน้าที่ที่มีต่อผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันี่ระบุในหนังสือดังกล่าว</p> <p>(ง) เจแอลแอลกระทำการโดยมีเจตนาทุจริต ยักยอก ซ้อโกง ผิดกฎหมาย หรือทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบทางอาญา อันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาและทรัพย์สินนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังเจแอลแอล และให้การเลิกสัญญามีผลทันทีในวันี่ระบุในหนังสือดังกล่าว</p> <p>(จ) ทรัพย์สินถูกยึดหรือเวนคืนโดยรัฐบาล หรือหน่วยงานราชการ ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ให้สัญญาสิ้นสุดทันที เมื่อกรรมสิทธิในทรัพย์สินตกเป็นของรัฐบาลหรือหน่วยงานราชการดังกล่าว</p> <p>(ฉ) ทรัพย์สินถูกขาย ให้เช่าแก่ผู้เช่ารายหนึ่งรายใดทั้งหมด หรือถูกจำหน่ายตั้งแต่ 51% ขึ้นไป โดยผู้จัดการกองทรัสต์ไปยังบุคคลภายนอก หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นในเจแอลแอล เนื่องจากการควบรวมกิจการ การยุบรวมกิจการ หรือการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างภายในบริษัท ให้ผู้จัดการกอง ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยให้มีผลทันที</p>
--	--

7. ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ – โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด (“ซีบีเอ็ม”)</li> </ol>
วัตถุประสงค์	บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงแต่งตั้งซีบีเอ็มและซีบีเอ็มตกลงรับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
ระยะเวลาของสัญญา	2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2558 ถึงวันที่ 30 เมษายน 2560 โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีสิทธิขอต่ออายุสัญญา โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังซีบีเอ็มล่วงหน้า 2 เดือนก่อนระยะเวลาของสัญญาสิ้นสุด

<p><b>หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>หน้าที่ด้านการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 จัดทำและดำเนินการตามแผนการบำรุงรักษา ปรับปรุง ซ่อมแซม และตกแต่งอาคารสิ่งปลูกสร้างเล็กน้อย ภายใต้งบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>1.2 ดำเนินการตรวจสอบอาคารสิ่งปลูกสร้างให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมแก่การใช้งาน ตามมาตรฐานที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด</li> <li>1.3 ควบคุมการปฏิบัติงานของผู้รับเหมาให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด รับรองผลสำเร็จของการปฏิบัติงาน และเสนอคำตอบแทนการปฏิบัติงานดังกล่าว</li> <li>1.4 จัดให้มีเอกสาร บันทึก รายงานต่างๆ รวมถึงทำการเก็บรักษาทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ที่อยู่ภายใต้ความรับผิดชอบ</li> <li>1.5 ดำเนินการให้มีการปฏิบัติตามคำบอกกล่าวใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งประสานงานในส่วนของการเข้าตรวจสอบโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังกล่าว</li> <li>1.6 ควบคุมการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้รับเหมาในส่วนต่างๆ ที่ซีบีเอ็มทำสัญญาว่าจ้างบุคคลภายนอก</li> <li>1.7 ทำความสะอาดและบำรุงรักษาระบบไฟฟ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>1.8 ประสานงานกับที่ปรึกษาในเรื่องการบำรุงรักษา</li> <li>1.9 สนับสนุนและช่วยเหลือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในการเข้าตรวจสอบผลการดำเนินงานและทรัพย์สินในอาคารสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>1.10 สอดส่องดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการเช่า และดำเนินการตามที่เป็นกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนข้อกำหนดหรือเงื่อนไขการเช่าดังกล่าว หลังจากที่ได้นำหรือกับบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์แล้ว</li> <li>1.11 ดูแลทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่ว่างที่ไม่มีผู้เช่าหากได้รับการร้องขอ</li> <li>1.12 ดำเนินการให้มีการซักซ้อมมาตรการเพื่อความปลอดภัยในกรณีเกิดเหตุไฟไหม้ แผ่นดินไหว การขู่วางระเบิด การก่อการร้าย และการปฐมพยาบาลเบื้องต้น</li> <li>1.13 เสนอระบบรักษาความปลอดภัยและจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยในอาคารสิ่งปลูกสร้าง</li> </ol> </li> <li>2. <b>หน้าที่ด้านการเงิน</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 จัดการด้านประกันภัย</li> <li>2.2 ให้คำแนะนำทางภาษีเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>2.3 ส่งหลักฐานการขอชำระภาษีหรือค่าธรรมเนียมใดๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสิ่งปลูกสร้างในนามของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด จัดเตรียมหนังสือรับรองการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายเพื่อยื่นแก่กรมสรรพากร</li> <li>2.4 ตรวจสอบและชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารสิ่งปลูกสร้าง หรือข้อตกลงกับผู้เช่า หรือข้อตกลงอื่นใดเนื่องมาจากอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้รับอนุมัติและเห็นชอบจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>2.5 จัดเก็บค่าเช่า ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าจอดรถ หรือค่าอื่นๆ</li> <li>2.6 ตรวจสอบความถูกต้อง หรือรับรองใบเรียกชำระเงินเพื่อชำระให้ผู้ขายที่ปรึกษา ตัวแทน และอื่นๆ ซึ่งค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>2.7 จัดการบัญชีธนาคารเพื่อดำเนินการชำระค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>2.8 ควบคุมค่าใช้จ่ายให้อยู่ในงบประมาณที่กำหนด</li> <li>2.9 จัดทำงบประมาณรายเดือน รายไตรมาส และรายปีเป็นระยะเวลา 2 ปี สำหรับขายได้และค่าใช้จ่ายเพื่อการบริหารจัดการ บำรุงรักษา ทรัพย์สินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง</li> <li>2.10 จัดทำรายงานทางบัญชีรายเดือน รายไตรมาส และรายปี รวมทั้งให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ตรวจสอบบัญชีทั้งภายในและภายนอก และช่วยเหลือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในการตอบข้อซักถาม</li> </ol> </li> </ol>
--	--

	<p>ของผู้ตรวจสอบบัญชี</p> <p>2.11 ให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เพื่อการยื่นแบบรายงานทางภาษี</p> <p><b>3. หน้าที่ด้านการจัดการทั่วไป</b></p> <p>3.1 เข้าประชุมกับบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์หรือตัวแทนเมื่อได้รับการร้องขอ</p> <p>3.2 ดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียน ข้อซักถาม หรือข้อเสนอนะเกี่ยวกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง และอาจแจ้งเรื่องดังกล่าวให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ทราบเมื่อมีความจำเป็น</p> <p>3.3 ดำเนินการให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่คุ้มครองและครอบคลุมอัคคีภัย ความรับผิดชอบต่อการชดเชยพนักงาน เป็นต้น รวมทั้งดำเนินการเกี่ยวกับการเรียกค่าสินไหมทดแทนในทางที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>3.4 จัดการและดูแลให้มีการบันทึกหรือเก็บรักษาจดหมายโต้ตอบ เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคารสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>3.5 จัดให้มีทะเบียนรายชื่อผู้เช่าและดูแลให้ข้อมูลเป็นปัจจุบันอยู่เสมอ</p> <p>3.6 ดำเนินการตอบหนังสือบอกกล่าวทั่วไปจากทางหน่วยงานราชการหรือบุคคลอื่นใด และส่งสำเนาเอกสารให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>3.7 ส่งหนังสือบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าหรือบุคคลใดในอาคารสิ่งปลูกสร้างให้ปฏิบัติตาม หรือดำเนินการแก้ไขการฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎเกณฑ์ใดๆ ของอาคาร</p> <p>3.8 ลงนามในหนังสือขอรับใบอนุญาตต่อหน่วยงานรัฐบาลที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานท้องถิ่น หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจเมื่อได้รับความยินยอมจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p><b>4. หน้าที่ด้านการเช่า</b></p> <p>4.1 ดำเนินการเกี่ยวกับแผนการซ่อมแซมของผู้เช่า และอำนวยความสะดวกในการยื่นแผนดังกล่าวแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4.2 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด</p> <p>4.3 จัดให้มีและบังคับใช้กฎเกณฑ์เกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>4.4 ให้คำแนะนำเกี่ยวกับสัญญาเช่าและบริการอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคาร</p> <p>4.5 ตรวจสอบและแก้ไขคู่มือผู้เช่า</p> <p>4.6 บริการลูกค้าสัมพันธ์</p> <p>4.7 ประสานงานกับผู้เช่าและลูกค้าในกรณีการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง และการบริการอื่นๆ ในอาคาร</p> <p><b>5. หน้าที่ด้านการจัดซื้อ</b></p> <p>ให้คำแนะนำบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในการเลือกผู้จัดหาหรือให้บริการเกี่ยวกับพนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานเก็บค่าที่จอดรถ บริการกำจัดแมลง บริการวางผังอาคาร ลิฟต์โดยสาร การประกันภัย เป็นต้น โดยศึกษาจากราคาที่เสนอ ประเมินคุณสมบัติ และเจรจาต่อรอง ก่อนเสนอต่อบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ทั้งนี้ จะต้องควบคุมดูแลการปฏิบัติงานและประเมินผลตลอดจนตรวจสอบความถูกต้องและรับรองใบเรียกชำระเงิน</p> <p><b>6. หน้าที่ด้านบริการที่จอดรถ</b></p> <p>6.1 ควบคุมดูแลการจัดเก็บค่าบริการที่จอดรถโดยผู้ให้บริการ</p> <p>6.2 จัดเก็บค่าเช่าที่จอดรถรายเดือนซึ่งเป็นไปตามสัญญาบริการกับผู้เช่าแต่ละราย</p> <p>6.3 จัดทำรายงานเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าบริการที่จอดรถ</p> <p>6.4 ควบคุมและดำเนินการการบำรุงรักษาอุปกรณ์ ป้ายสัญลักษณ์ หรือป้ายจราจร</p> <p>6.5 ดูแลการชำระค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย เช่น ค่าธรรมเนียมการอนุญาตก่อสร้างโรงจอดรถและค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมสำหรับการให้บริการที่จอดรถ</p> <p><b>7. หน้าที่ด้านการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม</b></p>
--	--

	<p>เฝ้าติดตามโครงการอนุรักษ์พลังงาน และดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ และเสนอแผนดำเนินการใดๆ</p> <p><b>8. หน้าที่ด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล</b></p> <p>8.1 เสนอโครงสร้างการใช้ทรัพยากรบุคคลที่เกิดประโยชน์สูงสุดตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพ และอาจปรับลดทรัพยากรบุคคลได้ ตามความเหมาะสมและไม่กระทบกับระดับการให้บริการ หากได้รับการอนุมัติจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</p> <p>8.2 จัดให้มีรายละเอียดของงาน การจ้างงาน การฝึกอบรมและพัฒนาทักษะ การประเมินการปฏิบัติงาน</p> <p>9. หน้าที่จัดเตรียมรายงานการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์โดยสอดคล้องกับตารางและแผนตามที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์อนุมัติ จัดเตรียมและส่งมอบงบประมาณประจำปีต่อบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เพื่อแจ้งให้ทราบ ขอความยินยอมและ/หรือเห็นชอบ</p>
<p><b>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p>	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญา ซีบีเอ็มต้องปฏิบัติหน้าที่ให้ได้มาตรฐานตามตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน (Key Performance Indicators) ตามที่ระบุในเอกสารตารางแนบท้ายสัญญา</p>
<p><b>ความรับผิดและการชดใช้ค่าเสียหาย</b></p>	<p>ซีบีเอ็มจะต้องชดใช้ค่าเสียหายและป้องกันไม่ให้เกิดความเสียหายแก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ อันจะมีขึ้นจากความสูญหาย ความเสียหาย ความรับผิดชอบ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับหรือต่อบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ เนื่องจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยซีบีเอ็ม;</li> <li>2. ความประมาทเลินเล่อ การละเว้นการกระทำ หรือการกระทำโดยเจตนา หรือการปฏิบัติผิดข้อตกลงใดข้อตกลงหนึ่งตามสัญญานี้ โดยซีบีเอ็มหรือตัวแทน; หรือ</li> <li>3. การปฏิบัติใดๆ เพื่อดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ของซีบีเอ็ม</li> </ol> <p>ซีบีเอ็มจะต้องดำเนินการให้กรรมธรรม์ประกันภัยมีผลใช้บังคับได้ตลอดระยะเวลาของสัญญานี้ โดยให้กรรมธรรม์ดังกล่าวให้ความคุ้มครองการเรียกค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับหรือต่อซีบีเอ็มและบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ในวงเงินไม่ต่ำกว่า 5,000,000 บาท</p>
<p><b>การเลิกสัญญา</b></p>	<p>บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีสิทธิเลิกสัญญา ในระยะเวลาใดๆ ก็ได้ โดยการส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ซีบีเอ็มล่วงหน้าเป็นระยะเวลา 2 เดือน เว้นแต่ ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยมีผลทันที</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ซีบีเอ็มผิดข้อรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญานี้</li> <li>2. ซีบีเอ็มผิดข้อตกลงใดข้อตกลงหนึ่งตามสัญญานี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขภายในระยะเวลาที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์กำหนด</li> <li>3. ซีบีเอ็มหรือตัวแทนกระทำการใดๆ ที่สัญญานี้กำหนดห้าม</li> <li>4. ซีบีเอ็มหรือตัวแทนกระทำการใดๆ เพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว ซึ่งเป็นผลเสียแก่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยมิได้รับความยินยอมจากบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ก่อน</li> <li>5. ซีบีเอ็มหรือตัวแทนกระทำการโดยทุจริต หรือ กระทำการที่เป็นความผิด</li> <li>6. ซีบีเอ็มหรือตัวแทนกระทำการโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงในการปฏิบัติหน้าที่</li> <li>7. ซีบีเอ็มละทิ้งการปฏิบัติหน้าที่ หรือย้ายไปจากอสังหาริมทรัพย์ที่บริหาร</li> <li>6. ซีบีเอ็มล้มละลาย หรือตกอยู่ภายใต้การฟื้นฟูกิจการ หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์เห็นว่าซีบีเอ็มไม่มีความสามารถทางการเงินที่เพียงพอในการดำเนินการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้</li> </ol> <p>ซีบีเอ็มมีสิทธิเลิกสัญญา ในกรณีดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ไม่ทำการชำระค่าธรรมเนียมเมื่อถึงกำหนดชำระ และยังไม่ทำการชำระเงินภายใน 14 วันหลังจากซีบีเอ็มได้มีหนังสือแจ้งเตือนให้ชำระเงิנדังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรถึงบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์แล้ว ซีบีเอ็มมีสิทธิส่งหนังสือแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรไปยัง</li> </ol>

## 8. สัญญาก่อตั้งทรัสต์

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด (ในฐานะผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว)</li> <li>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (ในฐานะทรัสต์)</li> </ol>
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ol style="list-style-type: none"> <li>เป็นกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์ ที่ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์แล้ว</li> <li>กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์สินที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์</li> <li>การจัดการกองทรัสต์ จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ol>
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	<ol style="list-style-type: none"> <li>ชื่อของทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Thailand Prime Property Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ TPRIME (ซึ่งชื่ออาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นครั้งคราว โดยได้รับอนุมัติจากทรัสต์และจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์) กองทรัสต์ TPRIME จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> <li>เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายหรือแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ทั้งนี้ ตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ดำเนินการปฏิบัติหน้าที่หรือช่วยในการจัดหาผลประโยชน์ได้</li> <li>รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า และเงินปันผลจากบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง</li> <li>กองทรัสต์มีรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม ของทุกปี และรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกให้สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</li> </ol>

<b>ทรัพย์สินที่จะให้เป็น กองทรัสต์</b>	<p>ในเบื้องต้นเมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์ ทรัพย์สินเริ่มต้นที่จะให้เป็นของกองทรัสต์ได้แก่เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์สินเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์เพื่อให้การก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จ</p> <p>ภายหลังจากที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้รับทรัพย์สินเริ่มต้น กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินเริ่มต้น และเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ มาใช้ในการลงทุนทรัพย์สินหลักดังกล่าวและการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นใดที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>
<b>หน่วยทรัสต์</b>	<p>สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กันเรียกว่าหน่วยทรัสต์ ซึ่งหน่วยทรัสต์จะให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่าๆ กันในการเป็นผู้นับประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คือ หน่วยละ 10 บาท นอกจากนี้ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์นี้มิได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือในการขายคืนหรือไถ่ถอน</p> <p>ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งแรกมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 547,500,000 หน่วย และมูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายต่อประชาชน ในครั้งแรกนี้ จะมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกิน 5,475,000,000 บาท ซึ่งคำนวณตามมูลค่าที่ตราไว้</p>
<b>การเพิ่มทุนของ กองทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุนและดำเนินการอื่นใด ที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>2. การออกหน่วยทรัสต์กรณีเพิ่มทุนให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้</li> <li>3. หากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์งดออกเสียงในวาระที่เกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ และการออกหน่วยทรัสต์</li> <li>4. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการจองซื้อและชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนนั้น</li> <li>5. กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางรายก็ได้ โดยให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์และข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</li> </ol>
<b>เหตุในการเพิ่มทุน และกระบวนการเพิ่ม ทุน</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เหตุในการเพิ่มทุนได้แก่ (1) เพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (2) เพิ่มทุนเพื่อปรับปรุงหรือซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ (3) เพิ่มทุนเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ (4) เพิ่มทุนเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ และ (5) เหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์</li> <li>2. การเพิ่มทุนต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายต่างๆ ที่</li> </ol>

	<p>เกี่ยวข้อง โดยจะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้อนุมัติการเพิ่มทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง และตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด</li> <li>4. การเพิ่มทุนต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</li> <li>5. ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>6. ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่</li> </ol>
<p><b>การลดทุนชำระแล้ว</b></p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด สัญญานี้ พ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>
<p><b>เหตุในการลดทุน และกระบวนการลดทุน</b></p>	<p><u>เหตุในการลดทุน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการรับชำระคืนเงินต้นที่กองทรัสต์ให้กู้ยืมแก่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าถือหุ้น ซึ่งมีกำหนดชำระคืนจำนวน 20 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2560 และจำนวน 20 ล้านบาทภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ/หรือการได้รับเงินปันผลจากกำไรสะสมของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการที่บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนผ่านการถือหุ้นจะดำเนินการส่งสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์มีแผนที่จะทำการลดทุนชำระแล้ว ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การลดทุนครั้งที่ 1 ในเดือนมีนาคม 2560 เป็นจำนวนอย่างน้อย 20 ล้านบาท แต่เป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25 ล้านบาท</li> <li>(2) การลดทุนครั้งที่ 2 ในเดือนมิถุนายน 2560 เป็นจำนวนอย่างน้อย 20 ล้านบาท แต่เป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 25 ล้านบาท</li> </ol> </li> <li>2. กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว</li> <li>3. กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</li> <li>4. กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์</li> <li>5. กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้</li> </ol> <p><u>กระบวนการลดทุน</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ บทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว</li> <li>2. การลดทุนชำระแล้ว หากเป็นไปตามเหตุผลทุนข้อ 1-4 ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>3. การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำได้โดยดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำลงเท่านั้น</li> <li>4. ภายหลังจากที่ดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เสร็จสิ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเฉลี่ย</li> </ol>



	<p>เงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องมิได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</p>
<p><b>ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>สิทธิ และความรับผิดชอบของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เช่น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทน หรือลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นๆ ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และระหว่างผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยกัน และมีได้ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น</li> <li>2. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไรภายหลังจากหักค่าใช้จ่าย การชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ ภาวะผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระโดยพิจารณาสถานะเงินสด (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายสำรองต่างๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>3. การเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียวไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอกในกรณีที่ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์กำหนด</li> <li>4. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือ</li> <li>5. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาฉบับนี้กำหนดไว้หรือไม่อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้ถือเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่อาจใช้สิทธิของตนเพื่อการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้ง หรือจะส่งผลให้มีการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</li> <li>6. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ol>
<p><b>การโอนหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์วันแต่จะเข้าขายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p><b>การลงทุนของกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด</li> <li>2. กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือ</li> </ol>

	<p>เครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังอาจทำการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม โดยเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการเข้าถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใดนอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญากำหนด เช่น จะต้องตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ฯลฯ รวมทั้งต้องเป็นไปตามระบบการอนุมัติตามที่กำหนดในสัญญา เช่น ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ฯลฯ</p> <p>4. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่สัญญากำหนด เช่น ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนด (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่งปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น หรือการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย</p> <p>5. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เช่น พันธบัตรรัฐบาล ตั๋วเงินคลัง เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย เป็นต้น</p>
<p><b>การจัดการผลประโยชน์ของกองทรัสต์</b></p>	<p>การจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>1. กองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินที่ให้เช่าเท่านั้น ห้ามดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องต้องมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าส่วนใหญ่เป็นจำนวนที่แน่นอนไว้ล่วงหน้า</p> <p>3. ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่า และ/หรือให้ใช้พื้นที่ อสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>4. ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งครอบคลุมถึงวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ และผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เป็นผู้รับผลประโยชน์ในการประกันดังกล่าว (เว้นแต่ในกรณีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก กรณีที่สัญญาเช่าที่กองทรัสต์เข้าทำเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นอย่างอื่น หรือกรณีที่กองทรัสต์หรือบริษัทที่กองทรัสต์เช่าลงทุนมีการกู้ยืมเงินโดยมีเงื่อนไขให้ระบุให้ทรัสต์ในนามกองทรัสต์และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์และผู้เอาประกันร่วม)</p>

	<p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>
<p><b>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้เท่านั้น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักหรือทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม</li> <li>(ข) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(ค) กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(ง) กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป</li> <li>(จ) กู้ยืมเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์</li> <li>(ฉ) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul> <p>2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการโดย (ก) การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานกำกับดูแลอื่นที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด (ข) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้ ทั้งนี้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>3. การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) มีข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไว้แก่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (perpetual bond)</li> <li>(ข) ให้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้น</li> <li>(ค) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง</li> <li>(ง) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์</li> </ul> <p>4. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>5. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>6. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสิ่งสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป ในการนี้ ทรัสต์สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติได้</li> </ul>

	<p>ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร</p> <p>(ข) ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>(ค) กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงิน ในการกู้ยืมเงินและจัดหาหลักประกันดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ (1) เป็นการจัดหาหลักประกันเพิ่มเติมโดยไม่มีผลเป็นการเพิ่มวงเงินหลักประกันที่กองทรัสต์เคยให้ไว้สำหรับการกู้ยืมเงิน (2) เป็นการกู้ยืมครั้งใหม่เพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinance) ซึ่งการกู้ยืมครั้งใหม่ไม่เกินวงเงินกู้เดิม โดยมีเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งใหม่นั้นเทียบเท่าหรือดีกว่าเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมครั้งก่อนหน้า และหลักประกันที่กองทรัสต์จะให้แก่เจ้าหนี้ของกองทรัสต์สำหรับการกู้ยืมครั้งใหม่มีจำนวนเท่าเดิมหรือน้อยลง หรือ (3) ผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายเดิมโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญากู้ยืมเงินและ/หรือ หลักประกันที่มีอยู่แล้วแต่เดิมให้ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องซึ่งเป็นผู้ให้กู้หรือเจ้าหนี้รายใหม่</p> <p>(ง) กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย</p> <p>(จ) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการกู้ยืมเงิน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การเปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์</li> <li>(2) การกำหนดวงเงินกันสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>(3) การกำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรอง ไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป</li> </ol> <p>7. กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน โดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัยและ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือการออกตราสารหรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>8. ในกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านบริษัทที่กองทรัสต์ถือหุ้น หากบริษัทดังกล่าวจะมีการกู้ยืมเงินไม่ว่าด้วยวิธีการใด การกู้ยืมเงินของบริษัทดังกล่าวจะต้องมีลักษณะเช่นเดียวกับที่กำหนดในข้อ 1 ถึงข้อ 7 โดยอนุโลม เว้นแต่ในกรณีของสัดส่วนการกู้ยืมเงินตามข้อ 4 ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์</p>
<p><b>การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</b></p>	<p>การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่</li> </ol>

	<p>เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง</li> <li>3. ต้องดำเนินการประเมินตามรูปแบบที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนและผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>4. ต้องมีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด</li> <li>5. ในกรณีกองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอ้อม การประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าที่กระทำในชั้นของกองทรัสต์ ให้คำนึงถึงภาวะภาษีของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น และปัจจัยอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยทางอ้อมด้วย</li> </ol> <p>การประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์ลงทุน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ใช้มูลค่ายุติธรรมตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่ออกโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนโดยอนุโลม</li> <li>2. ในกรณีหลักเกณฑ์ตามข้อ 1 ไม่รองรับการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินใด ให้ใช้มูลค่าที่เป็นไปตามหลักวิชาการอันเป็นที่ยอมรับหรือมาตรฐานสากล</li> </ol> <p>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ</p> <p>หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำและส่งรายงานทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนให้ทรัสต์ตรวจสอบภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน</p>
<p><b>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญานี้</li> <li>2. ด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ (เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน) เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย ในกรณีที่เป็นการที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง</li> </ol>
<p><b>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</b></p>	<p>ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือทรัสต์แสดงให้เห็นว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</li> <li>2. มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น</li> <li>4. ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3. ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</li> </ol>
<b>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญานี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ซึ่งรวมถึงการไม่เปิดเผยข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบันตามหลักเกณฑ์ของประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด หรือเปิดเผยข้อมูลอันเป็นเท็จ เปิดเผยข้อมูลที่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่เปิดเผยข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ปกปิด ข้อมูลที่ควรต้องแจ้งให้ทราบ หรือข้อความที่อาจทำให้สำคัญผิดเกี่ยวกับการดำเนินงานหรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนจนเกิดความรับผิดตามกฎหมายต่อกองทรัสต์ ให้กองทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อได้รับชดเชยความเสียหายใดๆ จากผู้จัดการกองทรัสต์จนเต็มจำนวนตามที่กองทรัสต์ต้องเสียหายจริง</li> <li>2. นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย</li> </ol>
<b>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี (กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้ (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี) โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน</li> <li>2. สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม</li> <li>3. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>4. หลักเกณฑ์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> </ol>

<p><b>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใดๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่านั้น</li> <li>2. เหตุในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>2.2 การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกัน</li> <li>2.3 การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา</li> <li>2.4 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</li> <li>2.5 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</li> <li>2.6 การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>2.7 การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</li> <li>2.8 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>2.9 การเลิกกองทรัสต์</li> <li>2.10 กรณีอื่นใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว</li> </ol> </li> <li>3. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์</li> <li>4. ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>5. ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> <li>6. ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด        ในกรณีตามข้อ 4 และ ข้อ 5 หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 1 เดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และ/หรือทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้</li> <li>7. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์        ซึ่งประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุในสัญญา</li> <li>8. เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้        (ก) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิ </li> </ol>
---	---

	<p>ออกเสียงลงคะแนน</p> <p>(ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</li> <li>(2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</li> <li>(3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์</li> <li>(4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า</li> <li>(5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> <li>(6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด</li> <li>(7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ</li> <li>(8) การเลิกกองทรัสต์</li> </ol> <p>ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม ทั้งนี้ ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีดังกล่าวจะไม่นับรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ</p>
<p><b>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</b></p>	<p>สัญญานี้ได้กำหนดข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ และสิทธิในการออกเสียง ในกรณีที่มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดซึ่งไม่เป็นไปตาม ประกาศ ทจ. 49/2555 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัท ต้องไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 กำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดสั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว</p>



	<p>นั้นให้ตกเป็นของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่นใด</p>
<p><b>สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์</b></p>	<p>ทรัสต์มีสถานะเป็นนิติบุคคล มีอำนาจและความสามารถทางกฎหมาย รวมทั้งมีสิทธิในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินและมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หากทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาเดิม ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <p>ในการนี้ แม้ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง ให้ทรัสต์ยังมีหน้าที่ดำเนินการเรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง</p> <p>ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือบุคคลใดๆ จากการกระทำ หรือการงดเว้นกระทำใดๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากว่าทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่โดยสุจริต และได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้ และพ.ร.บ. ทรัสต์ตลอดจนประกาศที่เกี่ยวข้องแล้ว</p> <p>ในกรณีเช่นว่าให้กองทรัสต์โดยทรัสต์มีสิทธิเรียกร้องโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่กองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามความเป็นจริง</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้</p>
<p><b>การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์</b></p>	<p>ความรับผิดชอบต่อบุคคลใดตามสัญญาใดๆ ซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลใดอันเกิดจากหรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินขีดใช้ค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ การจำกัดความรับผิดชอบนี้ต้องไม่ขัดกับสัญญานี้หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะ โดยไม่สุจริตหรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ในกรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีช้อยกเว้นความรับผิดมิได้</p>
<p><b>การแต่งตั้ง เงื่อนไข และวิธีการเปลี่ยนแปลง และค่าตอบแทนของทรัสต์</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. การแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่จะต้องกระทำโดยอาศัยมติ ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์</li> <li>2. ทรัสต์จะพ้นสภาพจากการเป็นทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่</li> <li>(ข) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือ สิ้นสภาพนิติบุคคล</li> <li>(ค) ทรัสต์เลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี</li> <li>(ง) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามที่กำหนดในสัญญา</li> <li>(จ) ทรัสต์หยุดประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์</li> </ol> </li> <li>3. ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยอาศัยมติไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน อาจถอดถอนทรัสต์ได้ เมื่อปรากฏว่าทรัสต์มิได้จัดการทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือกฎหมายอื่นใดซึ่งมิใช่ความผิดลหุโทษ และทรัสต์ไม่อาจเยียวยาแก้ไขให้สิ้นไปได้ภายใน</li> </ol>

	<p>ระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว</p> <p>4. หากมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม สัญญานี้ยังคงมีผลบังคับใช้และไม่มีผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์รายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิม ทรัสต์รายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ทุกประการ</p> <p>5. ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p>
<p><b>ผู้จัดการกองทรัสต์ และหน้าที่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิด ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน กล่าวคือ ในฐานะเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนจัดทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องและไม่ขัดกับสัญญานี้และควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญานี้</p>
<p><b>การเปลี่ยนแปลง หรือถอดถอน ผู้จัดการกองทรัสต์</b></p>	<p>1. เหตุในการเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก</li> <li>(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ด้วยเหตุตามที่กำหนดในสัญญา</li> <li>(ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการให้ความเห็นชอบของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าระยะเวลาการให้ความเห็นชอบที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</li> <li>(ง) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการควบรวมกิจการ หรือโอนกิจการไปยังบุคคลภายนอกตามวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญา</li> </ul> <p>2. ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์หรือให้ทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อปรากฏเหตุในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีผลเมื่อมีการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์เพราะการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>3. ทรัสต์จะขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่ปรากฏเหตุตามข้อ 1 ข้างต้นและแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามวิธีการดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมตามระยะเวลาที่จำเป็นและสมควร</p> <p>4. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว รวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์</p>

	<p>หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากการลาออกตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ด้วย</p> <p>5. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ทำสัญญา หรือข้อตกลงกับบุคคลใดๆ เช่น สัญญากู้ยืมเงิน และในสัญญา หรือข้อตกลงดังกล่าวมีข้อกำหนดให้การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขใดๆ การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือข้อตกลงนั้นด้วย</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</b></p>	<p>1. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์</p> <p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมการโอนเงินให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมประเภทอื่นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์และยทรัสต์กำหนดหรือนายทะเบียนหน่วย</li> <li>- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษ นอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง</li> </ul>
<p><b>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</b></p>	<p>1. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. และตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์</p> <p>3. การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นได้ชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>4. การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง</p> <p>5. ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน ยกเลิก หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขหรือเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์</p> <p>6. หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม และไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมในทางที่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้ตามที่เห็นสมควรโดยปรึกษาหารือร่วมกับผู้จัดการ</p>

	กองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
<b>การเลิกกองทรัสต์</b>	<p>ทรัสต์ที่จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุการณ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย</li> <li>2. เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</li> <li>3. กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามตามสมควรในการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเลิกกองทรัสต์</li> <li>4. เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้ และศาลได้มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์</li> <li>5. เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</li> </ol>
<b>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์</b>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่กำหนดในประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555</li> <li>2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น</li> <li>3. ทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น</li> </ol>

## 9. สัญญาเงินกู้ยืม

<b>ผู้ให้กู้</b>	ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ซึ่งอาจจะรวมถึงธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือนิติบุคคลอื่นใดที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
<b>ผู้กู้</b>	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“TPRIME”) โดยทรัสต์

<p><b>วงเงินกู้</b></p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 2,150 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกและ/หรือเพื่อให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กูยืมหรือเพื่อให้กองทรัสต์เข้ารับภาระหนี้เงินกู้ที่บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์มีอยู่เดิมในฐานะผู้ให้กู้ ซึ่งสามารถเบิกถอนเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ได้ครั้งเดียว</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 110 ล้านบาท โดยมีวงเงินย่อย (1) ประเภทเงินกู้ระยะสั้นจำนวนรวมไม่เกิน 100 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และ/หรือกองทรัสต์ให้บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ กูยืมเพื่อใช้สนับสนุนการซ่อมบำรุงและปรับปรุงทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ และ (2) ประเภทเงินเบิกเกินบัญชีเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือเพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานและบริหารทรัพย์สินของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถขอร่วมเบิกใช้เงินเบิกเกินบัญชีได้ไม่เกิน 10 ล้านบาทจากจำนวนรวมทั้งหมดข้างต้น และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: วงเงินสินเชื่อค่าประกัน จำนวนรวมไม่เกิน 20 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้สาธารณูปโภคของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ โดยบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ สามารถขอร่วมเบิกใช้วงเงินสินเชื่อค้ำประกันนี้ได้ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับชำระหนี้ที่เกิดขึ้นทั้งหมด</p>
<p><b>อัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืม</b></p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: (1) อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MOR (Minimum Overdraft Rate) สำหรับวงเงินกู้ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MOR (Minimum Overdraft Rate) และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MOR (Minimum Overdraft Rate) บวกร้อยละ 1</p> <p>(2) สำหรับวงเงินกู้ประเภทเงินกู้ระยะสั้น อัตราดอกเบี้ยคงที่หรืออ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีแรกจะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.5 และดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate)</p> <p>อนึ่ง (ก) อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ายอดนิยมอันดับหนึ่งของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง และ (ข) อัตราดอกเบี้ย “MOR” (Minimum Overdraft Rate) คืออัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้เบิกเกินบัญชีของลูกค้ายอดนิยมอันดับหนึ่งของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</p> <p>วงเงินกู้ที่ 3: ค่าธรรมเนียมอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีในปีแรก และไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้</p> <p>ทั้งนี้อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป</p>
<p><b>ระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้</b></p>	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะ 3 เดือนนับตั้งแต่วันที่ของสัญญาเงินกู้</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี</p>

	วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณา ทบทวนหรือต่อวงเงินเป็นรายปี
<b>ระยะเวลาชำระคืน เงินกู้และการสิ้นสุด สัญญาเงินกู้</b>	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลารวมไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 (“วันครบกำหนดชำระหนี้ สิ้นสุดท้าย”) วงเงินกู้ที่ 2: สำหรับวงเงินกู้เบิกเกินบัญชี ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้ อาจมีการพิจารณาต่อระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวัน ครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย สำหรับวงเงินกู้ระยะสั้น ชำระคืนทั้งหมดครั้งเดียวในวันที่ครบกำหนดของตัวสัญญา ใช้เงินแต่ละใบ แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้สุดท้าย วงเงินกู้ที่ 3: ระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ทั้งนี้ อาจมีการพิจารณาต่อ ระยะเวลาเป็นรายปี แต่ทั้งนี้ต้องชำระคืนทั้งหมดไม่เกินวันครบกำหนดชำระหนี้ สิ้นสุดท้าย
<b>การชำระเงินต้น</b>	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือครั้งเดียวทั้งจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ สัญญา หลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้ คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญา เงินกู้ ในปีที่ 5 บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ สถาบัน การเงิน บริษัทประกันภัย และ/หรือนิติบุคคลประเภทอื่น เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็น ต้น
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระรายเดือน
<b>หลักประกันการกู้ยืม</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนวนที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>2. สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนทรัพย์สินหลักประกันทางธุรกิจดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 สัญญาเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</li> <li>2.2 กรมธรรม์ประกันภัยดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>• ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol> <p>โดย (1) ผู้ให้กู้ และ (2) กองทรัสต์หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและ ผู้รับผลประโยชน์ร่วมของประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) และ ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาว เวอร์ และผู้ให้กู้และกองทรัสต์จะเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ร่วมของ ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรี ทาว เวอร์</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.3 สัญญาเช่าระยะยาวซึ่งมีลักษณะอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ (ก) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มี ระยะเวลาเช่ารวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่ารวมถึง ระยะเวลาเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี หรือ (ค) สัญญาเช่าที่จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน</li> <li>2.4 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า (Leasehold Right Insurance) ของโครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</li> <li>2.5 บัญชีรับเงินซึ่งเปิดไว้เพื่อรับเงินจากประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> </ol>

	<p>3. เอกสารสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยที่เกี่ยวข้อง</p> <p>โดยรายละเอียดการให้หลักประกันทางธุรกิจและการสลักหลังจะเป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับข้อ 1. ถึงข้อ 3. ข้างต้นจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาและเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้กำหนด นอกเหนือจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p>
<p><b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก</b> (Key Financial Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนภาระผูกพันทางการเงินต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Loan-to-total-assets Ratio) ไม่เกินร้อยละ 35</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Funded Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 6 เท่า โดยในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้กู้อาจมีระยะเวลาในการดำเนินการแก้ไขไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปี* โดยผู้กู้ต้องจัดส่งแผนการแก้ไขให้กับผู้ให้กู้ภายใน 2 เดือนนับแต่วันที่ประกาศงบการเงินประจำปีและแจ้งความคืบหน้าเป็นรายเดือน</li> </ol> <p>โดยการคำนวณจะอ้างอิงจากงบการเงินรวม ซึ่งรายละเอียดการคำนวณและเงื่อนไขจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</p>
<p><b>ข้อตกลงหลักของผู้กู้</b> (Key Covenants)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ก่อภาระผูกพันทางการเงินอื่นใดเว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญาเงินกู้</li> <li>• ก่อภาระผูกพันอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่เข้าเงื่อนไขยินยอมที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> </li> <li>2. ผู้กู้และบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ดังต่อไปนี้กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า</li> <li>• ทำสัญญาเช่าโดยเป็น (ก) สัญญาที่มีอายุรวมมากกว่า 7 ปี หรือ (ข) สัญญาที่มีอายุการเช่ารวมถึงระยะเวลาการเช่าตามคำมั่นที่จะให้เช่าและ/หรือสิทธิที่จะให้ต่ออายุการเช่ารวมมากกว่า 9 ปี</li> <li>• ทำธุรกรรมจำหน่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในลักษณะที่ไม่ใช่การค้าปกติของผู้กู้</li> <li>• ก่อหนี้ในทางการค้าปกติ รวมขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 20 ล้านบาท</li> </ul> </li> <li>3. ห้ามมิให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และโครงสร้างผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ยกเว้นผู้ให้กู้เห็นชอบให้มีการเปลี่ยนแปลง</li> <li>4. ผู้กู้จะดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำค่าเสียหายที่ได้รับจากการประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ไปใช้ในการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์</li> <li>5. ผู้ให้กู้มีสิทธิในการบังคับชำระหนี้กับลูกหนี้หรือหลักประกันการกู้ยืมตามจำนวนเท่าที่ตนเป็นเจ้าของและมีสิทธิได้รับชำระหนี้เหนือมูลหนี้</li> <li>6. ผู้กู้จะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดภายใต้เอกสารทางการเงินและเอกสารธุรกรรมที่ผู้กู้เป็นคู่สัญญา</li> <li>7. ผู้กู้จะต้องจัดทำและนำเสนอเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้ให้กู้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• สำเนางบการเงินประจำปีของผู้กู้ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับ</li> </ul> </li> </ol>

	<p>อนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ และ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• สำเนาทางการเงินประจำปีของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งผ่านการตรวจสอบและรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่เป็นที่เชื่อถือได้ซึ่งผู้ให้กู้ยอมรับ</li> </ul> <p>8. ผู้กู้จะต้องไม่นำเงินกู้ไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดนอกจากวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้</p> <p>9. เมื่อผู้กู้ได้ทราบถึงข้อพิพาทใดๆ กระบวนการฟ้องร้องดำเนินคดีตามกฎหมายใดๆ กระบวนการทางอนุญาโตตุลาการ หรือการพิจารณาของหน่วยงานปกครองใดๆ หรือมีผู้แสดงที่ท้าวว่าจะฟ้องร้อง หรืออาจมีการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อผู้กู้ ผู้กู้จะต้องแจ้งรายละเอียดดังกล่าวให้ผู้ให้กู้ทราบโดยพลัน</p> <p>10. อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาเช่าจะเป็นไปตามราคาตลาดและภายใต้เงื่อนไขปกติทางการค้า ทั้งนี้โดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขนาดพื้นที่เช่า ระยะเวลาการเช่า ความสามารถในการต่อรองสัญญาเช่าของผู้เช่าและสภาพการณ์ตลาด</p> <p>11. หากผู้กู้ต้องการจะหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินใหม่ ผู้กู้จะ (ก) ยินยอมให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเสนอข้อตกลงและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขที่เสนอโดยผู้จะให้กู้รายอื่น หรือ (ข) ปรับเปลี่ยนข้อตกลงและเงื่อนไขของวงเงินกู้ในสัญญาเงินกู้ เพื่อให้เข้ากับของผู้จะให้กู้รายใหม่ มิเช่นนั้นผู้กู้จะมีสิทธิในการขอชำระหนี้เงินกู้ภายใต้สัญญาเงินกู้คืนผู้ให้กู้ทั้งหมดโดยผู้ให้กู้จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด</p> <p>12. ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่าราคาต้นทุนทดแทนรวมอุปกรณ์ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (โดยไม่รวมมูลค่าที่ดิน) (Full Replacement Cost)</p> <p>13. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ และโครงการเมอร์คิวรีทาวเวอร์ จะมีมูลค่าวงเงินประกันภัยไม่ต่ำกว่ารายได้สำหรับช่วงระยะเวลา 2 ปีของแต่ละโครงการ</p> <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาจะได้ออกต่อกัน โดยเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อเป็นไปตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายกำหนด</p>
<p><b>ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด</b></p>	<p>ร้อยละ 1 ของจำนวนหนี้ที่ชำระก่อนกำหนด เว้นแต่การชำระหนี้ก่อนกำหนดมาจาก</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เงินภายในของผู้กู้และ/หรือบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>2. เงินจากการขายทรัพย์สินของโครงการ</li> <li>3. เงินจากการขายหุ้นในบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์</li> <li>4. เงินจากการกู้เงินใหม่เพื่อคืนเงินกู้ครั้งนี้ซึ่งผู้ให้กู้ปัจจุบันเข้าร่วมในการให้กู้เงินครั้งใหม่ดังกล่าว หรือ</li> <li>5. เงินจากการออกขายหน่วยทรัสต์เพื่อใช้ชำระคืนเงินกู้ครั้งนี้</li> </ol>