

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง
กันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์)

เสนอต่อ



ผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์รี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

26 พฤษภาคม 2563

ชั้น 21/1 อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ 175 ถนนสาทรใต้

แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02 679 5400 โทรสาร 02 679 5401

สารบัญ

คำนิยาม.....	4
บทสรุปผู้บริหาร	10
ก. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)	15
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ.....	16
1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ	16
1.2. วันที่เกิดรายการ	16
1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์.....	17
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ	17
1.5. แหล่งที่มาของเงินทุน.....	18
1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม	18
1.6.1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุน	18
1.6.2. ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม.....	22
1.6.3. การรับประกันการมีผู้เช่า.....	24
1.6.4. ทำเลที่ตั้ง.....	25
1.6.5. อายุคงเหลือของสัญญาเช่า.....	30
1.6.6. ข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า.....	30
1.6.7. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ	31
1.6.8. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจ	32
1.6.9. ผลการดำเนินงานในอดีต	33
1.7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง.....	33
1.8. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	33
1.9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อรายการที่เกี่ยวข้อง	34
1.10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทฯ	35
2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ.....	36
2.1. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	36
2.2. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	38
2.3. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์.....	39
2.4. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	39
2.5. ความเสี่ยงของการทำรายการ	39
3. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	36
3.1. ความเหมาะสมของราคา.....	43

3.1.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach).....	44
3.1.2. วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Discounted Cash Flow Approach)	45
สรุปการประเมินความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT	53
3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	54
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)	55
ข. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	58
1. ลักษณะของรายการ	58
1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ	59
1.2. วันที่เกิดรายการ	59
1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์.....	60
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ	60
1.5. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	60
2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	61
2.1. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	61
2.2. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	61
2.3. ความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	62
3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	62
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์.....	63
สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ.....	64
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม.....	68
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช.....	74
เอกสารแนบ 3: สรุปผลประกอบการของผู้เข้ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	85
เอกสารแนบ 4: ประเมินการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	90
เอกสารแนบ 5: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ.....	93
เอกสารแนบ 6: สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	124

คำนิยาม

“กองทุนทรัสต์ HREIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม
“WHAID” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
“บริษัทฯ” หรือ “WHA IRM” หรือ “ผู้จัดการกองทุนทรัสต์”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวด์ิง จำกัด (“WHAIB”)
“ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ”	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 (บจ/ร 29-00)
“ผู้ประเมินอิสระ”	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GAA”) และบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (“SCA”)
“ตลาดหลักทรัพย์”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด
“DCF”	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
“ESIE”	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)
“FCF”	กระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow)
“H1”	ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ HREIT ในการลงทุนครั้งแรก
“H2”	ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ HREIT ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1
“H3”	ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทุนทรัสต์ HREIT ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
“H4”	ทรัพย์สินที่กองทุนทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
“IMF”	กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund)
“MLR”	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นต้น (Minimum Lending Rate)
“NAV”	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)
“NPV”	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

“SCBAM” หรือ “ทรัสต์”	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
“TAV”	มูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Asset Value)
“TSD”	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
“WACC”	ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
“WHA CIE1”	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1
“WHA ESIE”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
“WHA ESIE1”	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1
“WHAIB”	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด
“WHA LP2”	โครงการดับบลิวเอชเอ โฉจิสติกส์พาร์ค 2
“WHA LP4”	โครงการดับบลิวเอชเอ โฉจิสติกส์พาร์ค 4
“WHA SIL”	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี

26 พฤษภาคม 2563

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง
 โยงกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

- เอกสารแนบ:**
- 1) ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
 - 2) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
 - 3) สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
 - 4) ประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
 - 5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
 - 6) สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

- อ้างอิง:**
- 1) มติคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด วันที่ 14 พฤษภาคม 2563 เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 2 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT และการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT
 - 2) สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ วันที่ 14 พฤษภาคม 2563
 - 3) แบบรายงานการเพิ่มทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช วันที่ 14 พฤษภาคม 2563
 - 4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สิน ร่างสัญญาตกลงกระทำกรของ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - 5) เอกสารเงื่อนไขเบื้องต้นการกู้ยืมเงินระยะยาวสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช และรีไฟแนนซ์เงินกู้ระยะยาว
 - 6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ("SCA") สํารวจและประเมิน ณ วันที่ 26 มีนาคม 2563
 - 7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ("GAA") สํารวจและประเมิน ณ วันที่ 25 มีนาคม 2563 และ 1 เมษายน 2563 ตามลำดับ
 - 8) ร่างรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท แซนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด วันที่ 5 พฤษภาคม 2563

- 9) สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ HREIT และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 10) งบการเงินตรวจสอบของกองทรัสต์ HREIT ณ 31 ธันวาคม 2560 31 ธันวาคม 2561 31 ธันวาคม 2562 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ ณ 31 มีนาคม 2563 ที่ได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 11) หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
- 12) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) ของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2562
- 13) รายงานประจำปีของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2562

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “WHA IRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม (“กองทรัสต์ HREIT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จำนวน 5 โครงการ จาก 3 บริษัท ได้แก่ (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) (2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”) และ (3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวด์ิง จำกัด (“WHAIB”) (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAID ในราคารวมกันไม่เกิน 1,356,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบไปด้วย

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - 1) อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 7.72 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 26,680 ตารางเมตร

- 2) อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 89.25 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 13,206 ตารางเมตร

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 43 ไร่ 1 งาน 96.97 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 39,886 ตารางเมตร

2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 83.27 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 8,901 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 48 ไร่ 3 งาน 80.24 ตารางวา พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 48,787 ตารางเมตร

กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวดิง จำกัด (“WHAIB”) โดย WHA ESIE และ WHAIB เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)

บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ HREIT โดยมี WHA ID เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ HREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

สำหรับแหล่งที่มาของเงินทุนที่จะใช้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 รวมทั้งเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้เดิม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จะมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย หรือ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 บาท ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้ โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ทั้งนี้ สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไม่เกิน 137,500,000 หน่วยนั้น กองทรัสต์ HREIT อาจมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA ID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA ID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 นี้

ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณา

คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ HREIT WHAID WHAIRM และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยของทรัสต์ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากทางบริษัทฯ ข้อมูลเอกสารทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าวได้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ โดยในการทำรายงานเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบสมเหตุสมผลตามมาตรฐานเสียงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรมโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยของทรัสต์เป็นสำคัญ

บทสรุปผู้บริหาร

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") จำนวน 5 โครงการ จาก 3 บริษัท ได้แก่

- 1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("WHAID") (สำหรับบางส่วนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ("WHA CIE1"))
- 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด ("WHA ESIE") (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ("WHA ESIE1") และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 ("WHA LP2")) และ
- 3) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด ("WHA IB") (สำหรับบางส่วนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ("WHA CIE 1") โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 ("WHA LP 4") และโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี ("WHA SIL"))

รวมเรียกว่า "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน" ซึ่ง WHA ESIE และ WHA IB เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("WHAID") ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม แบ่งเป็นโรงงาน 14 ยูนิต คลังสินค้า 2 ยูนิต มูลค่ารวมไม่เกิน 1,356,600,000 บาท

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบไปด้วย

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - 1) อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 7.72 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 26,680 ตารางเมตร
 - 2) อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 89.25 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 13,206 ตารางเมตร

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 43 ไร่ 1 งาน 96.97 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 39,886 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 83.27 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 8,901 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 48 ไร่ 3 งาน 80.24 ตารางวา พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 48,787 ตารางเมตร

สำหรับแหล่งที่มาของเงินทุนที่จะใช้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 รวมทั้งเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิมและค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้เดิม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน จะมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย หรือ การกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 บาท ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้ โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กับ WHAID WHA ESIE และ WHAIB ซึ่ง WHA ESIE และ WHAIB เป็นบริษัทย่อยของ WHAID มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ กอปรกับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีสภาพใหม่ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานรวม 14 ยูนิต อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 2 ยูนิต (คาดว่าจะแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) โดยมีสัญญาหรือหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่า (Letter of Intent) กับผู้เช่ารายย่อยแล้ว ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 จำนวน 14 ยูนิต อีก 2 ยูนิตอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า โดยจะมีการรับประกันรายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปี สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น อีกทั้งทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้ง 16 ยูนิต นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่มีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นศูนย์กลางของการขนส่งไปยังภาคต่าง ๆ โดยมีทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่อยู่ในเขต Free Zone จำนวน 4 ยูนิต จึงทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่าทั่วไป ซึ่งการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ยังช่วยเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และลดต้นทุนต่อหน่วยของกองทรัสต์ HREIT

ทั้งนี้ กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยการชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และเป็นหนึ่งในผู้นำในการทำธุรกิจก่อสร้างและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้า บริษัทฯ จึงมีความมั่นใจในคุณภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับ WHAID มาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ทำให้มีความคุ้นเคยกับการสอบทานทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ จึงใช้เวลาและทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับความเหมาะสมของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	572.59	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	1,542.25	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

1. **วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว **ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3**
2. **วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ **ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3**

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่าย และใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักของกองทรัสต์ HREIT (“WACC”) เป็นอัตราคิดลด เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (PV) ของกระแสเงินสดดังกล่าว จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้มูลค่าปัจจุบันดังกล่าวหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,542.25
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ^{1/}	(72.38)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ	1,469.87
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	(1,356.60)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV)	113.27

หมายเหตุ: ^{1/} ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV) เท่ากับ 113.27 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม**

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดในภายหลังที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) ซึ่งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำงานรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ HREIT และทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน อีกทั้งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ดังนั้น **ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) และรายการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานของผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ก. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ
กองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
(บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “WHA IRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จำนวน 5 โครงการ จาก 3 บริษัท ได้แก่

1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) (สำหรับบางส่วนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1))
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”) (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2))
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวดิง จำกัด (“WHAIB”) (สำหรับบางส่วนของโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHALP 4) และโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL))

รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวดิง จำกัด (“WHAIB”) โดย WHA ESIE และ WHAIB เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)

นอกจากนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ HREIT โดยมี WHA ID เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT ดังนั้น การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT เป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ HREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติ

จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนหรือการกู้ยืมเงิน ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้อสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,356,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป นอกจากนี้ กองทรัสต์ HREIT จะแต่งตั้ง WHA ID ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

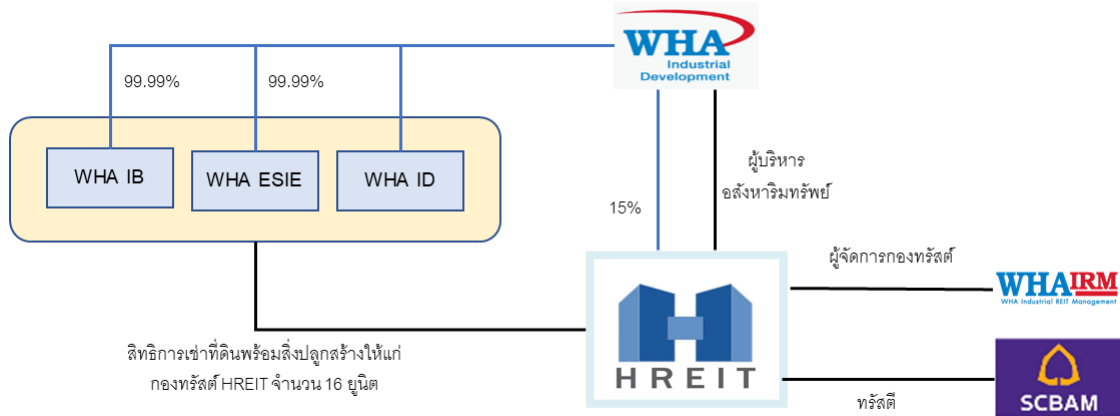
การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT มีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ HREIT

1.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และ/หรือได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ/หรือกองทรัสต์ HREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT เรียบร้อยแล้ว

1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์

โครงสร้างการจัดการของกองทรัสต์ HREIT



- หมายเหตุ:
- WHA ID หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
 - WHA IRM หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
 - WHA ESIE หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
 - WHA IB หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวดี้ง จำกัด
 - SCBAM หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ผู้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”)
ผู้ให้เช่าและลักษณะความสัมพันธ์	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHA ID”) 2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”): WHAID ถือหุ้นร้อยละ 99.99 3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวดี้ง จำกัด (“WHAIB”): WHAID ถือหุ้นร้อยละ 99.99 (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

รายการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดของรายการเท่ากับ 1,356,600,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.29 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ HREIT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\text{ขนาดของรายการ} = \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าทำรายการ} \times 100}{\text{สินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ HREIT}} = \frac{1,356.60 \text{ ล้านบาท}}{6,371.28 \text{ ล้านบาท}} = \text{ร้อยละ 21.29}$$

1.5. แหล่งที่มาของเงินทุน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติการจัดการจัดหาแหล่งเงินทุน เพื่อจะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ HREIT จะมาจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย หรือการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 บาท ส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้ โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงิน เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ

1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

1.6.1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประกอบไปด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน

1.1 อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 7.72 ตารางวา
พื้นที่อาคารประมาณ 26,680 ตารางเมตร

1.2 อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 89.25 ตารางวา
และพื้นที่อาคารประมาณ 13,206 ตารางเมตร

1.3 สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 43 ไร่ 1 งาน 96.97 ตารางวา
พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 39,886 ตารางเมตร

2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 83.27 ตารางวา พื้นที่
อาคารประมาณ 8,901 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 48 ไร่ 3 งาน 80.24 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 48,787 ตารางเมตร

ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ¹¹	บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน
1	WHA CIE1	A08E	1,152	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น	90924	0-2-61.00	7.16	WHAIB
2	WHA CIE1	B6B	516	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น	90909	0-1-12.50	6.59	WHAIB
3	WHA CIE1	B6C	516	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น		0-1-12.50	6.59	WHAIB
4	WHA CIE1	B6D	660	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น		0-1-40.62	6.59	WHAIB
5	WHA CIE1	B6E	660	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น		0-1-40.62	6.59	WHAIB
6	WHA ESIE1	D.45	3,372	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น		26792	4-2-6.00	8.43
7	WHA ESIE1	D.47	2,988	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น	26795 , 170699	4-1-72.20	7.91	WHA ESIE
8	WHA ESIE1	FZ27B	3,820	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น	19278	4-1-87.20	11.73	WHA ESIE
9	WHA ESIE1	FZ28	5,640	อาคารโรงงาน Detached building	17014	6-3-21.62	7.61	WHA ESIE

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ไร่-งาน-วา)	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ¹⁾	บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน
				ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น				
10	WHA ESIE1	H.04	4,240	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น	175592	4-3-55.20	7.36	WHA ESIE
11	WHA LP2	B.10	5,124	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	229436	3-0-55.52	0.60	WHA ESIE
12	WHA CIE1	Z.62+Z.62B	3,360	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น	52626 , 234134	6-0-31.60	0.50	WHA ID
13	WHA ESIE1	D.46	3,260	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น	26793	4-2-33.90	8.29	WHA ESIE
14	WHA SIL	142/2	4,662	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น	27145, 55384	2-3-13.75	7.42	WHA IB
15	WHA SIL	142/4	5,040	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น		3-0-8.25	7.42	WHA IB
16	WHA LP4	D3	3,777	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	473	2-1-27.75	7.34	WHA IB

หมายเหตุ: ¹⁾ อายุอาคาร ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3¹

ประเภททรัพย์สิน	ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี					
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 35-3-7.72 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 7-2-89.25 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 5-1-83.27 ไร่
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT (ภาพรวม)	สิ่งปลูกสร้าง	7 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 26,680 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	7 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 13,206 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	2 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 8,901 ตร.ม.
	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอช เอ ซลบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 3,360 ตร.ม. ³	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอช เอ ซลบุรี 1	จำนวน 5 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 3,504 ตร.ม.	โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 2	จำนวน 1 ยูนิตพื้นที่รวม ประมาณ 5,124 ตร.ม. ³
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT จำแนกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอช เอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	จำนวน 6 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 23,320 ตร.ม.	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอช เอ สระบุรี	จำนวน 2 ยูนิตพื้นที่รวม ประมาณ 9,702 ตร.ม.	โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 4	จำนวน 1 ยูนิตพื้นที่รวม ประมาณ 3,777 ตร.ม.
		ยังไม่มีผู้เช่า ⁴	มีผู้เช่าทั้งหมด	มีผู้เช่าทั้งหมด	มีผู้เช่าทั้งหมด	มีผู้เช่าทั้งหมด
อายุอาคารเฉลี่ย ²	ประมาณ 7.4 ปี		ประมาณ 6.9 ปี		ประมาณ 4.0 ปี	

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563

² อายุอาคารเฉลี่ยโดยพื้นที่อาคาร ณ วันที่กองทรัสต์ HREIT คาดว่าจะเข้าลงทุนไม่เกินวันที่ 1 มกราคม 2564

³ อาคารอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะดำเนินการแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุน คาดว่ากองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนไม่เกินวันที่ 1 มกราคม 2564

⁴ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้รับหนังสือแสดงความจำนงจากผู้สนใจจะเช่าอาคารดังกล่าวซึ่งอยู่ระหว่างการเจรจาสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องต่อไป

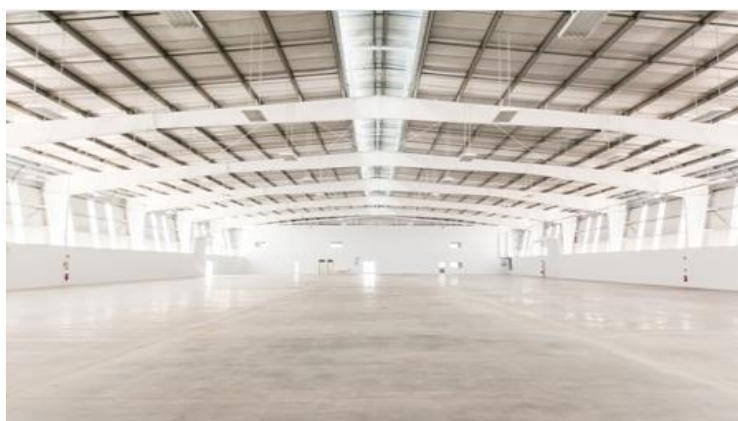
1.6.2. ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

อาคารโรงงานประเภท Detached Building

อาคารโรงงานประเภท Detached Building จะมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยามพื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้



ที่มา: บริษัทฯ



ที่มา: บริษัทฯ

อาคารโรงงาน Attached Building

อาคารโรงงานประเภท Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยที่ใช้กำแพงร่วมกับผู้เช่ารายอื่นเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีประตูชุดเตอร์สูง เพื่อให้เหมาะกับการเข้า-ออกของรถบรรทุก



ที่มา: บริษัทฯ



ที่มา: บริษัทฯ

อาคารคลังสินค้า

สำหรับอาคารคลังสินค้า เป็นอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี



ที่มา: บริษัทฯ

1.6.3. การรับประกันการมีผู้เช่า

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 3 นี้ กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยเจ้าของทรัพย์สินจะชดเชยรายได้สำหรับทรัพย์สินประเภท Attached Building จำนวน 164 บาทต่อตารางเมตร ทรัพย์สินประเภท Detached Building เป็นจำนวน 189 บาทต่อตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 150 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

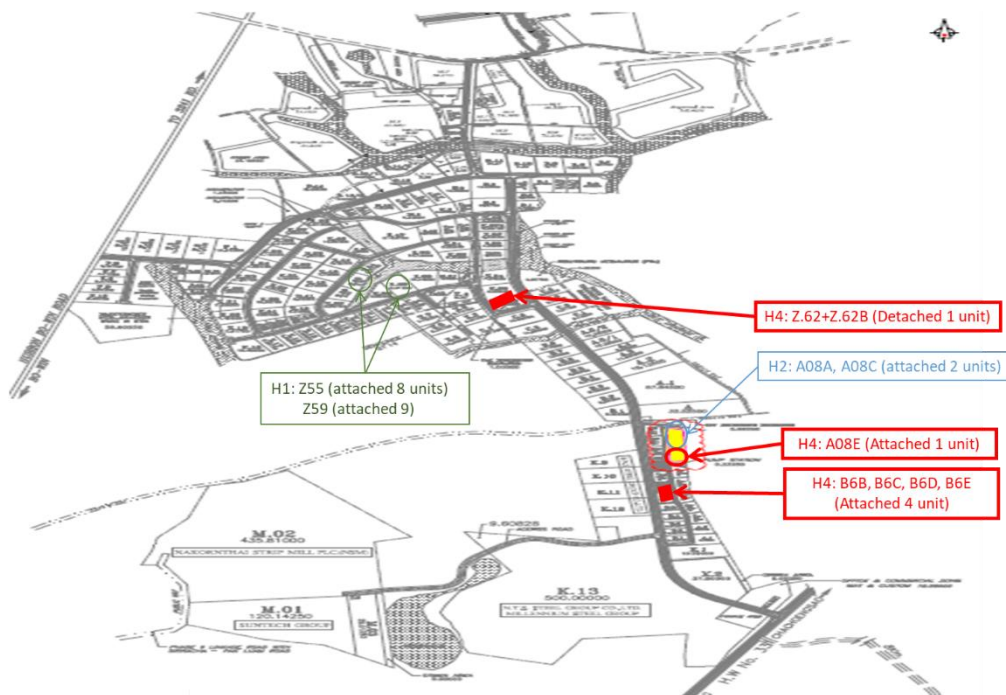
1.6.4. ทำเลที่ตั้ง

โรงงานที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้มีทั้งสิ้น 5 โครงการ ได้แก่ 1) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1) 2) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1) 3) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP2) 4) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP4) และ 5) เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลปอวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	กรุงเทพฯ	110	146
	สนามบินสุวรรณภูมิ	83	118
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	25	37
	ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด	55	52
	พัทยายา	22	37
	ศรีราชา	22	40
จำนวนทรัพย์สิน	6 ฐาน		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)

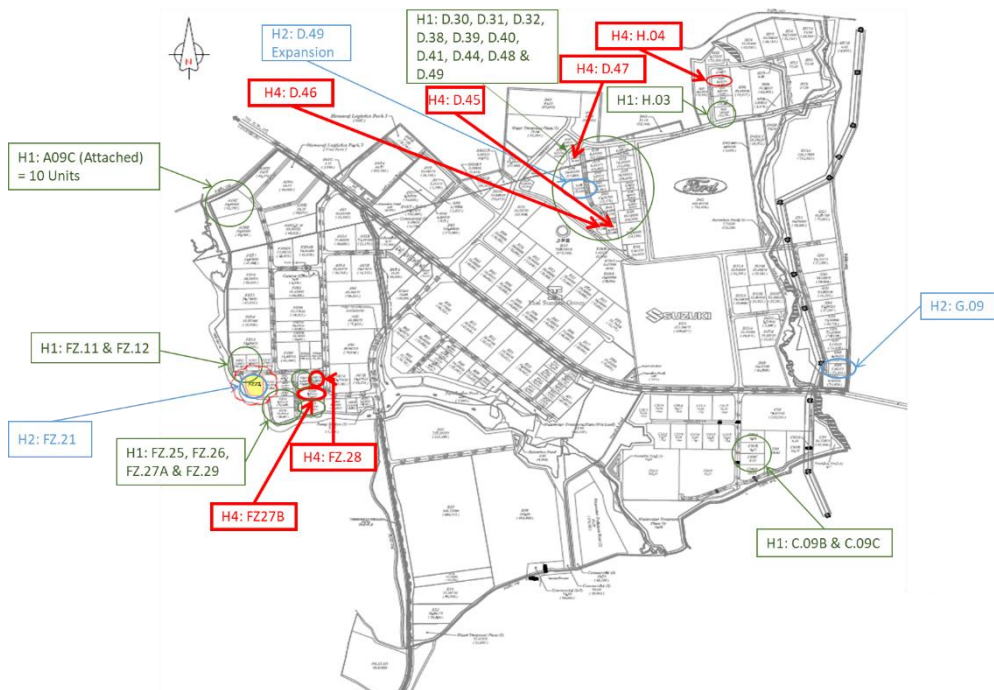


ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลตาสีทิพย์ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	กรุงเทพฯ	112	145
	สนามบินสุวรรณภูมิ	83	117
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	27	37
	ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด	50	54
	พัทยา	36	52
	ศรีราชา	32	43
จำนวนทรัพย์สิน	6 ยูนิต		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)



ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	โครงการดื่บปลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP2)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดื่บปลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวดีง จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลตาสีทิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	กรุงเทพฯ	145	145
	สนามบินสุวรรณภูมิ	117	117
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	29	29
	พัทธยา	47	47
	นิคมอุตสาหกรรมดื่บปลิวเอชเอ ชลบุรี 1	9	9
	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	7	7
	นิคมอุตสาหกรรมดื่บปลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	0	0
จำนวนทรัพย์สิน	1 ยูนิต		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการดื่บปลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP2)



ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP4)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	กรุงเทพฯ	150	150
	สนามบินสุวรรณภูมิ	122	122
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	45	45
	พัททยา	45	45
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	13.6	13.6
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	8	8
	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	0	0
จำนวนทรัพย์สิน	1 ยูนิต		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP4)

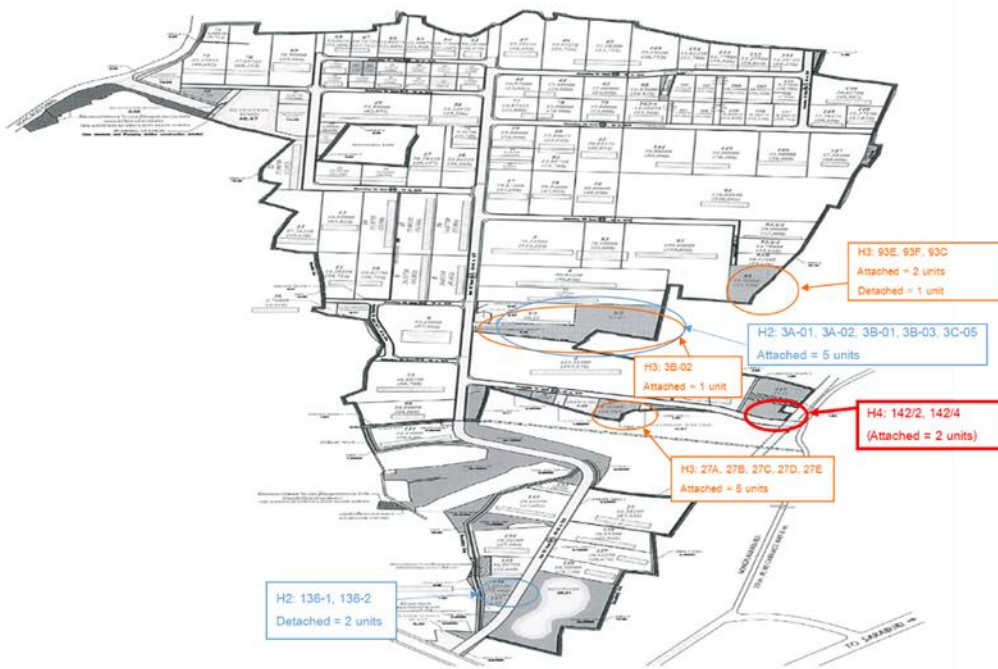


ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ บิงดิง จำกัด (WHA IB)		
สถานที่ตั้ง	ต.หนองปลาหมอ อ.หนองแค จ.สระบุรี		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	อยุธยา	29	48
	กรุงเทพฯ	70	76
	สนามบินสุวรรณภูมิ	80	97
จำนวนทรัพย์สิน	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	150	183
	2 ภูเก็ต		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)



ที่มา: บริษัทฯ

1.6.5. อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

สำหรับสัญญาเช่าที่เป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุ 3 ปี ส่วนใหญ่มีการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการแบบคงที่ตลอดอายุสัญญา และสำหรับสัญญาระยะเวลาที่มีอายุระหว่าง 5 ถึง 10 ปี จะมีการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการทั้งแบบคงที่ หรือ มีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการเป็นลำดับขั้นตามอายุสัญญา

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีรายละเอียดการครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า ¹	คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวม (%)			
	โรงงาน Detached Building	โรงงาน Attached Building	คลังสินค้า	% ต่อรายได้รวมทั้งหมด
ภายในปี 2564	-	84.13	-	24.99
ภายในปี 2565	26.92	6.06	100.00	27.87
ภายในปี 2566	-	9.81	-	2.91
ภายในปี 2567	15.61	-	-	9.45
ภายในปี 2568	57.47	-	-	34.78
รวม	100.00	100.00	100.00	100.00

ที่มา: สัญญาเช่าที่มีกับผู้เช่าทรัพย์สินรายย่อย และหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 คำนวณโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

หมายเหตุ: ¹ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าได้คำนึงถึงสัญญาที่มีการแสดงความจำนงในการต่อสัญญาแล้ว (Renewal Commitment)

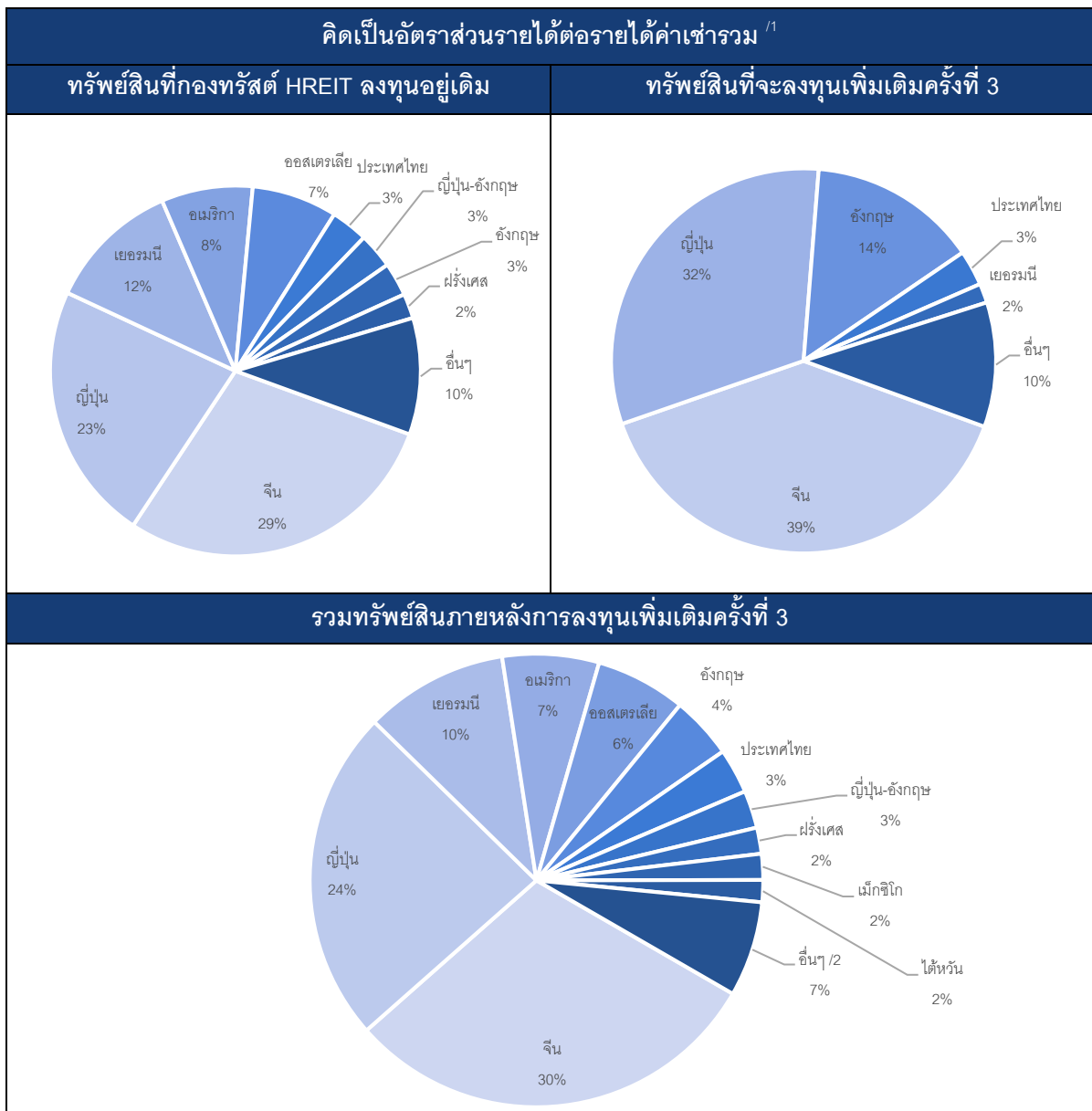
1.6.6. ข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่เช่าประมาณ (ตร.ม.)	สัญชาติผู้เช่า	ธุรกิจผู้เช่า	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ¹	ทุนจดทะเบียนของผู้เช่า (ล้านบาท)	วันที่จดทะเบียน	
1	WHA CIE1	A08E	1,152	ไทย	อุปโภคบริโภค	2564	180.00	16 ม.ค. 2544	
2	WHA CIE1	B6B	516	ญี่ปุ่น	บริการอุตสาหกรรม	2566	4.00	1 เม.ย. 2563	
3	WHA CIE1	B6C	516	สวิตเซอร์แลนด์	อุปโภคบริโภค	2564	150.00	22 พ.ย. 2534	
4	WHA CIE1	B6D	660	จีน	อุปกรณ์ทันตกรรม	2565	10.00	29 เม.ย. 2559	
5	WHA CIE1	B6E	660	เยอรมนี	ผู้ผลิตรถยก	2566	350.06	4 พ.ย. 2548	
6	WHA ESIE1	D.45	3,372	แคนาดา	บริการอุตสาหกรรม	2565	2.00	14 พ.ย. 2561	
7	WHA ESIE1	D.47	2,988	จีน	เหล็ก	2565	35.00	6 ส.ค. 2562	
8	WHA ESIE1	FZ27B	3,820	จีน	ยานยนต์	2568	10.00	12 พ.ย. 2561	
9	WHA ESIE1	FZ28	5,640	อังกฤษ	อุปโภคบริโภค	2568	94.00	16 พ.ค. 2551	
10	WHA ESIE1	H.04	4,240	จีน	ยานยนต์	2568	98.49	8 ก.ค. 2562	
11	WHA LP2	B.10	5,124	ยังไม่มีผู้เช่า					
12	WHA CIE1	Z.62+Z.62B	3,360	จีน	ยานยนต์	2567	11.00	21 มิ.ย. 2562	
13	WHA ESIE1	D.46	3,260	ยังไม่มีผู้เช่า					

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่เช่า ประมาณ (ตร.ม.)	สัญญาเช่าผู้เช่า	ธุรกิจผู้เช่า	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า ¹	ทุนจดทะเบียนของผู้ เช่า (ล้านบาท)	วันที่จด ทะเบียน
14	WHA SIL	142/2	4,662	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์	2564	50.00	6 ธ.ค. 2539
15	WHA SIL	142/4	5,040	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์	2564	50.00	6 ธ.ค. 2539
16	WHA LP4	D3	3,777	ญี่ปุ่น	อื่นๆ	2565	118.81	24 ม.ค. 2540

ที่มา: สัญญาเช่าที่มีกับผู้เช่ารายย่อย และหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ข้อมูล ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 และ BOL
หมายเหตุ: ¹ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าได้คำนึงถึงสัญญาที่มีการแสดงความจำนงในการต่อสัญญาแล้ว (Renewal Commitment)

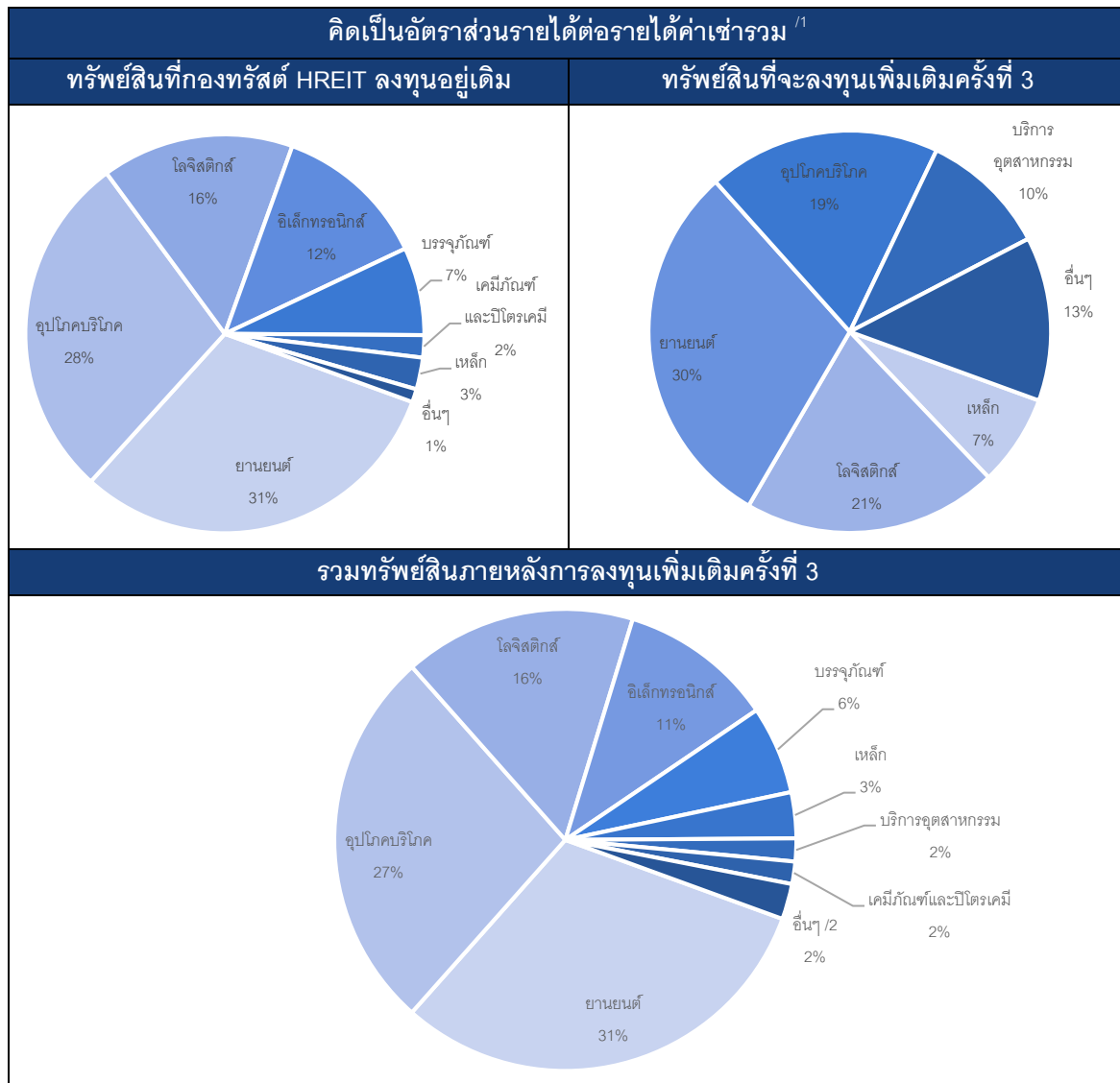
1.6.7. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ



หมายเหตุ: ¹ ข้อมูลทรัพย์สินที่มีผู้เช่าของทรัพย์สินปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประมาณการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย และหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่าที่ยังไม่หมดอายุ ณ 30 เมษายน 2563

² อื่น ๆ ประกอบด้วย อินโดนีเซีย แคนาดา เดนมาร์ก เกาหลี สิงคโปร์ สวิตเซอร์แลนด์ อิตาลี และสเปน

1.6.8. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจ



หมายเหตุ: ^{1/1} ข้อมูลทรัพย์สินที่มีผู้เช่าของทรัพย์สินปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ประมาณการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย และหนังสือแสดงเจตจำนงการเช่าที่ยังไม่หมดอายุ ณ 30 เมษายน 2563

^{2/2} อื่น ๆ ประกอบด้วย วัสดุอุปกรณ์ในโรงงาน ธุรกิจจักรยาน อุปกรณ์ทันตกรรม และอุปกรณ์การบิน

1.6.9. ผลการดำเนินงานในอดีต

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนประกอบด้วยโรงงานจำนวน 14 ยูนิต และคลังสินค้า 2 ยูนิต โดยมีข้อมูลในอดีตเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ อัตรารายได้ และพื้นที่เช่า ดังต่อไปนี้

รายการ	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62	31 มี.ค. 63
โรงงาน			
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ^{1/}	29.8	80.4	87.9
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	159.4	176.1	178
พื้นที่เช่า (ตร.ม.) ^{2/}	36,526	36,526	36,526
คลังสินค้า			
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ^{1/}	-	100	100
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	-	150	150
พื้นที่เช่า (ตร.ม.) ^{2/}	3,777	3,777	3,777
โครงสร้างรายได้ (ล้านบาท)			
รายได้ค่าเช่า	12.48	28.74	11.30
รายได้ค่าบริการ	8.32	19.16	7.54
รายได้รวม	20.80	47.90	18.84
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ^{3/}	2.44	4.71	0.00

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ: ^{1/} อัตราการเช่าพื้นที่ คำนวณจากการเช่าของผู้เช่า ณ สิ้นงวดเท่านั้น

^{2/} พื้นที่เช่าไม่รวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

^{3/} ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารประกอบด้วย ค่าบำรุงรักษาเชิงป้องกัน ค่าซ่อมแซมอาคารทั่วไป ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าไฟฟ้า ค่าส่วนกลาง และค่ารักษาความสะอาด

1.7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง

การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในครั้งนี้ มีร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการแสดงตาม “เอกสารแนบ 5: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ” อย่างไรก็ตาม สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดังต่อไปนี้เป็นการสรุปเงื่อนไขและข้อสัญญาของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องในเบื้องต้น ซึ่งอาจมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้เจรจาและหารือกันต่อไป

1.8. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้อง

ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่ น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์ นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน หรือการกู้ยืม ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกัน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 1,356,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวนรวมไม่เกิน 80,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่สมเหตุสมผล
2. นอกจากนี้ สำหรับรายการที่กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ HREIT สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งรายละเอียดเงื่อนไข

เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ WHA ID ต่อไป นั้นเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA ID จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ HREIT บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA ID จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ HREIT กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ HREIT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA ID เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA ID นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป

- 1.10. **ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ**

ไม่มี

2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

2.1. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1) เป็นการเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ HREIT ภายในระยะเวลาอันสั้น

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้จะทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น และช่วยเพิ่มความต่อเนื่องของกระแสเงินสดให้กับกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานรวม 14 ยูนิต อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 2 ยูนิต (คาดว่าจะแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) โดยมีสัญญาหรือหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่า (Letter of Intent) กับผู้เช่ารายย่อยแล้ว ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 จำนวน 14 ยูนิต อีก 2 ยูนิตอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า โดยจะมีการรับประกันรายได้จากเจ้าของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปี

นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นศูนย์กลางของการขนส่งไปยังภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ และภาคตะวันออก อยู่ไม่ไกลจากสนามบินพาณิชย์ และท่าเรือ ทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่า โดยทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ตั้งอยู่ในเขต Free Zone 4 ยูนิต จึงน่าจะสร้างรายได้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ HREIT

2) เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 นี้ เป็นการเช่าทรัพย์สินระยะยาว 30 ปี และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี จะทำให้อายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบันเล็กน้อยจาก 56.25 ปี เป็น 56.68 ปี (คำนวณ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2564 กรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี) ส่งผลทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้นานขึ้น

3) ทรัพย์สินที่ได้มามีสภาพดี มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินต่ำ

อาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าไปลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้มีสภาพใหม่ โดยมีอายุเฉลี่ยเพียง 6.72 ปี (คำนวณถึง ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2564) ซึ่งส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินเหล่านี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

4) ทำให้เกิดการประหยัดจากขนาด (Economies of Scale)

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะทำให้ค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์ HREIT เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เป็นต้น ลดลงจาก 71.65 บาท/ตร.ม./ปี (คำนวณจากประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์ HREIT ในปี 2564) เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ตั้งอยู่ในโครงการที่มีทรัพย์สินที่อยู่ในการดูแลของกองทรัสต์ HREIT อยู่แล้ว จึงทำให้เกิดการ

ประหยัดจากขนาด (Economies of Scale) ส่งผลให้กองทรัสต์ HREIT จะมีรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้น

5) **ได้รับประโยชน์จากโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor, “EEC”)**

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นั้นส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับการสนับสนุนจากโครงการ EEC ตาม พ.ร.บ. เขตพัฒนาพิเศษตะวันออก พ.ศ. 2561 ณ วันที่ 14 พฤษภาคม 2561 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) พัฒนากิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทันสมัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ 2) จัดให้มีการให้บริการภาครัฐแบบเบ็ดเสร็จครบวงจรเพื่อลดอุปสรรคและต้นทุนในการประกอบกิจการ 3) จัดทำโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ 4) กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสมกับสภาพและศักยภาพของพื้นที่โดยสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน และ 5) พัฒนาเมืองให้มีความทันสมัยระดับนานาชาติที่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างสะดวก ปลอดภัย

นอกจากนั้น ผู้ประกอบกิจการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษจะได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ได้แก่ 1) นิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและห้องชุดภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ 2) สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร 3) สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร และ 4) สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน รวมถึงการเช่าที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์ สามารถทำสัญญาได้ 50 ปี และต่อสัญญาได้อีก 49 ปี ส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง

6) **สามารถลดและกระจายความเสี่ยงของรายได้**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะสามารถลดความเสี่ยงของรายได้ลงเนื่องจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 3 ประกอบธุรกิจที่มาจากหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น สินค้าอุปโภคบริโภค ชิ้นส่วนยานยนต์ งานบริการด้านอุตสาหกรรม โลจิสติกส์ เป็นต้น ทำให้สามารถลดผลกระทบที่อาจจะเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนได้

นอกจากนี้ สัญญาเช่ากับผู้ขายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ย (WALE: Weighted Average Lease Expiry) อยู่ที่ 2.52 ปี โดย WALE ของทรัพย์สินเดิมประมาณ 1.56 ปี เมื่อรวมกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ ทำให้ WALE เพิ่มขึ้นเป็น 1.69 ปี (เริ่มคำนวณระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2564)

2.2. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เงื่อนไขในร่างสัญญาตกลงกระทำการและร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเป็นผลดีต่อกองทรัสต์ HREIT

ตามร่างสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย นั้น บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาทิเช่น หลังคา เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย การทำสีอาคารที่เช่า ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น ทำให้กองทรัสต์ HREIT ไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว เป็นระยะเวลา 5 ปี

2) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับประกันการมีผู้เช่า

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 3 นี้ กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยเจ้าของทรัพย์สินจะชดเชยรายได้สำหรับทรัพย์สินประเภท Attached Building จำนวน 164 บาทต่อตารางเมตร ทรัพย์สินประเภท Detached Building เป็นจำนวน 189 บาทต่อตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 150 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

นอกจากนี้ หากมีการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่ระบุด้านบนตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ HREIT ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าแล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน

3) การบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

การบริหารจัดการและการซ่อมแซมบำรุงรักษาทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ เนื่องจาก WHAID ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และเป็นหนึ่งในผู้นำด้านการพัฒนาบริหารนิคมอุตสาหกรรมและการบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้า

4) การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้จะใช้เวลา และทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การเจรจาข้อตกลงในการเข้าทำรายการ และการประสานงานในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปอย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้การเจรจา และสอบทานข้อมูลเป็นไปอย่างรวดเร็ว เนื่องจากกองทรัสต์

HREIT และ WHAID มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันอยู่แล้ว หากกองทรัสต์ HREIT เลือกที่จะทำรายการกับบุคคลภายนอก อาจส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ต้องล่าช้าจากการเจรจากับบุคคลอื่น อีกทั้งอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่าย และบุคลากรในการเจรจามากขึ้น

2.3. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1) ภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืม

ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 3 กองทรัสต์ HREIT จะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 13.11 ล้านบาท จาก 87.69 ล้านบาทต่อปี เป็น 100.80 ล้านบาทต่อปี (อ้างอิงประมาณการสำหรับปี 2564) เนื่องจากการเข้าทำรายการครั้งนี้ กองทรัสต์ HREIT จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 650 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ประมาณการกระแสเงินสดอิสระของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (ตามประมาณการในปี 2564) คิดเป็นอัตราส่วนประมาณ 7.42 เท่าของดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว โดยจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ HREIT คาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 จะสามารถสร้างกระแสเงินสดอิสระเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เพิ่มขึ้นได้

2.4. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ HREIT โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ดังนั้นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียในกองทรัสต์ HREIT อาจทำให้มีข้อสงสัย เช่น ทำให้ไม่สามารถเจรจาต่อรองหรือกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ที่ได้รับของผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ HREIT โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ HREIT

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดีแล้วก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID เรียกเก็บจากกองทรัสต์ HREIT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับกองทรัสต์ HREIT

2.5. ความเสี่ยงของการทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากผลดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามคาด

ในกรณีที่กองทรัสต์ HREIT ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจเกิดมาจาก ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาและไม่อาจหาหรือมีความล่าช้าในการ

หาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน และผู้เช่ายกเลิกสัญญาที่กำหนด อาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งเป็นความเสี่ยงต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และความสามารถในการชำระหนี้ส่วนที่กู้ยืมมาจำนวนไม่เกิน 650 ล้านบาท เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งนี้

อย่างไรก็ดี ในช่วง 3 ปีแรกหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ HREIT ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการเรื่องการชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อช่วยลดความเสี่ยงนี้

นอกจากนั้น ทางกองทรัสต์ HREIT มีนโยบายที่จะเรียกเก็บเงินมัดจำและค้ำประกันค่าเช่า ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญา กองทรัสต์ HREIT จะคืนเงินมัดจำเต็มจำนวนจากผู้เช่าเป็นจำนวน 3 เดือนของค่าเช่าโดยปกติ ก่อนที่ผู้เช่าจะสามารถย้ายเข้ามาในโรงงานให้แก่ผู้เช่าหลังจากหมดสัญญาเช่า นอกจากนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าส่วนใหญ่ กองทรัสต์ HREIT ยังมีการกำหนดค่าปรับในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกก่อนกำหนด เช่น การปรับเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่าทั้งหมดในอนาคตจนถึงสิ้นสุดสัญญา เป็นต้น จึงเป็นการลดความเสี่ยงในการยกเลิกสัญญาที่กำหนดได้

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมด 16 ยูนิต โดยมีสัญญาเช่า และ/หรือ หนังสือแสดงเจตจำนงการเช่า (Letter of Intent) รวม 13 รายสำหรับทรัพย์สินทั้งหมด 14 ยูนิต รายละเอียดผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 มีดังนี้

ยูนิต	ประเภท	ที่ตั้ง	สัญชาติ	อุตสาหกรรม	รายละเอียดการประกอบธุรกิจ
A08E	Attached	WHA CIE1	Thailand	อุปโภคบริโภค	ธุรกิจเกี่ยวกับกระบวนการถนอมอาหารด้วยการแช่แข็ง ออกแบบและให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการอาหารแช่แข็งให้กับผู้ผลิตอาหาร ทั้งอาหารคาวหวาน ผักและผลไม้แช่แข็ง รวมถึงผลไม้กระป๋องสำเร็จรูป ซึ่งกลุ่มลูกค้ามีความหลากหลาย และเป็นที่ต้องการของตลาด
B6B	Attached	WHA CIE1	Japan	บริการอุตสาหกรรม	ธุรกิจให้บริการซ่อมแซมอุปกรณ์จำพวกเครื่องมือ เครื่องจักร ชิ้นส่วนยานยนต์ และเครื่องจักรทางการเกษตร เป็นต้น โดยมีบริษัทในกลุ่มเป็นผู้ผลิตเครื่องจักรทางการเกษตรขนาดใหญ่
B6C	Attached	WHA CIE1	Switzerland	อุปโภคบริโภค	ผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ทาผิว รวมถึงเครื่องสำอางในกลุ่มลูกค้าได้แก่ ร้านอาหารและโรงแรมต่างๆ
B6D	Attached	WHA CIE1	China	อุปกรณ์ทันตกรรม	ผลิตและจัดจำหน่ายอุปกรณ์ด้านการแพทย์และทันตกรรม
B6E	Attached	WHA CIE1	Germany	รถยก	ผลิตรถยก (Forklift) และให้บริการอำนวยความสะดวกในการขนย้ายเครื่องใช้ และอุปกรณ์ต่างๆ
D.45	Detached	WHA ESIE1	Canada	บริการอุตสาหกรรม	เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการบริการเคลือบผิวและพ่นสียานพาหนะทุกประเภทมาอย่างยาวนาน
D.47	Detached	WHA ESIE1	China	เหล็ก	ผู้ผลิตและจัดจำหน่าย และส่งออก ชิ้นส่วนอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้าในครัวเรือน และชิ้นส่วนอุปกรณ์ในห้องน้ำทุกชนิด
FZ.27B	Detached	WHA ESIE1	China	ยานยนต์	ธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตยานพาหนะพลังงานไฟฟ้าขนาดเล็ก คุณภาพสูง เช่น จักรยานไฟฟ้า E-scooters และ จักรยานยนต์
FZ.28	Detached	WHA ESIE1	UK	อุปโภคบริโภค	ออกแบบและผลิตตัวลูกปืนเพื่อใช้เป็นส่วนประกอบในเครื่องใช้และอุปกรณ์ ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น อุปกรณ์ทางการแพทย์ สปา ตู้ ATM และรถยนต์ เป็นต้น

ยูนิต	ประเภท	ที่ตั้ง	สัญชาติ	อุตสาหกรรม	รายละเอียดการประกอบธุรกิจ
H.04	Detached	WHA ESIE1	China	ยานยนต์	ให้บริการออกแบบและผลิตชิ้นส่วนพลาสติก สำหรับอุตสาหกรรมยานยนต์ด้วยการฉีดขึ้นรูป มีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย และดำเนินธุรกิจมาอย่างยาวนาน
B.10	คลังสินค้า	WHA LP2	อยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า		
Z.62+Z.62B	Detached	WHA CIE1	China	ยานยนต์	ธุรกิจการผลิตชิ้นส่วนยานยนต์ และอุปกรณ์เกี่ยวกับความปลอดภัยต่างๆ
D.46	Detached	WHA ESIE1	อยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า		
142/2	Attached	WHA SIL	Japan	โลจิสติกส์	ธุรกิจด้านโลจิสติกส์แบบครบวงจร ให้บริการการส่งออกและนำเข้าสินค้า บริการคลังสินค้า พร้อมแพ็คและจัดส่งสินค้าตามที่ลูกค้าต้องการ
142/4	Attached	WHA SIL	Japan	โลจิสติกส์	ต้องการ
D.3	คลังสินค้า	WHA LP4	Japan	ชิ้นส่วนอุตสาหกรรม	ธุรกิจการนำเข้าและส่งออกวัสดุอุปกรณ์ และผลิตภัณฑ์ที่ใช้ภายในโรงงานอุตสาหกรรม

2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 3 นี้ กองทรัสต์ HREIT จะต้องเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญา ได้แก่ WHAID WHA ESIE และ WHA IB เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT จึงมีความเสี่ยงที่คู่สัญญาเหล่านี้อาจไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ HREIT ทำให้กองทรัสต์ HREIT อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และค่าเสียหายที่กองทรัสต์ HREIT จะได้รับจากความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ HREIT ชนะคดี กองทรัสต์ HREIT อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล

3) ความเสี่ยงในการแข่งขันที่สูงขึ้นอาจส่งผลให้ผู้เช่าพื้นที่มีจำนวนลดลง

กองทรัสต์ HREIT มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า หากในอนาคตการประกอบธุรกิจการให้เช่าดังกล่าวมีการแข่งขันที่สูงขึ้นโดยผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT อาจส่งผลให้ผู้ประกอบการต่างๆ ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบันหรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของกองทรัสต์ HREIT เปลี่ยนไปเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่ใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อปริมาณประกอบธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT

อย่างไรก็ตาม ในช่วง 3 ปีแรกหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT สำหรับทรัพย์สินประเภท Attached Building จำนวน 164 บาทต่อตารางเมตร ทรัพย์สินประเภท Detached Building เป็นจำนวน 189 บาทต่อตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นจำนวน 150 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ

นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 อยู่ในทำเลที่เหมาะสม และเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก จึงคาดว่าจะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT มีความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ได้

4) ความเสี่ยงทรัพย์สินเสียหายจากภัยธรรมชาติ

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติถือเป็นความเสี่ยงภายนอกที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทรัสต์ HREIT ดังนั้นเพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงการชดเชยความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ HREIT จะดำเนินการให้มีการทำประกันภัยโดยให้มีระยะเวลาคุ้มครองทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการเช่า เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงอดีตที่ผ่านมาที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 3 ไม่เคยประสบกับภัยธรรมชาติร้ายแรงแต่อย่างใด

5) ความเสี่ยงจากภาวะโรค COVID-19

กองทรัสต์ HREIT อาจได้รับความเสี่ยงจากภาวะโรค COVID-19 เนื่องจากกองทรัสต์ HREIT มีรายได้หลักมาจากการให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า เมื่อเกิดภาวะระบาดของโรค COVID-19 รุนแรงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อให้ธุรกิจบางประเภทต้องหยุดดำเนินกิจการชั่วคราวเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของภาครัฐในการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อโรค ส่งผลกระทบโดยตรงหรือทางอ้อมต่อรายได้ของผู้ประกอบการที่มาเช่าพื้นที่ และอาจส่งผลถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงผู้เช่ารายย่อยซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการที่มาจากต่างประเทศอาจชะลอการลงทุนลงในช่วงที่มีการระบาดของโรค การหาผู้เช่ารายใหม่จึงอาจทำได้ยากขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ HREIT สำหรับสถานการณ์ COVID-19 อาจส่งผลกระทบต่อเพียงชั่วคราว เช่น การชำระค่าเช่าล่าช้าชั่วคราวของผู้เช่ารายเล็ก ซึ่งมีสัดส่วนน้อย และปัจจุบันไม่ได้มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อประมาณการผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เนื่องจากกองทรัสต์ HREIT มีทรัพย์สินและกลุ่มผู้เช่าที่หลากหลายทั้งในด้านกลุ่มอุตสาหกรรม สัญชาติ และที่ตั้งของทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ณ ปัจจุบันยังไม่ปรากฏว่ามีผู้เช่ารายใดขอเลื่อนการชำระค่าเช่า หรือขอยกเลิกสัญญาแต่อย่างใด โดยผู้จัดการกองทรัสต์ HREIT ได้มีนโยบายในการเฝ้าระวังติดตามการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด อาจพิจารณาช่วยเหลือทางผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบตามความเหมาะสม โดยจะคำนึงถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นด้วย

ทั้งนี้ อาจมีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนต่างประเทศจะมาลงทุนที่ประเทศไทยมากขึ้นเพื่อเป็นการกระจายการลงทุนและลดความเสี่ยงด้านการผลิต ซึ่งประเทศไทยโดยเฉพาะในเขตพื้นที่ EEC มีความน่าสนใจสำหรับนักลงทุนต่างชาติอยู่ไม่น้อย ซึ่งจะเป็นผลดีต่อธุรกิจการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าในอนาคตของกองทรัสต์ HREIT

6) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานหรือคลังสินค้ามีปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาวะทางเศรษฐกิจและการเมือง สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะโรคระบาดที่เกิดขึ้นในประเทศและนอกประเทศ สภาวะทางการเงินของผู้เช่า การขาดความสามารถในการเก็บค่าเช่าได้ตรงเวลา ฯลฯ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า WHAID ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้เป็นอย่างดี WHAID จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุน อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ได้โดยสมบูรณ์และไม่สามารถรับรองได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสภาวะทางเศรษฐกิจและการเมืองในอนาคตจะไม่กระทบกับผลการดำเนินการและสภาวะทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT อย่างมีนัยสำคัญ

3. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ

3.1. ความเหมาะสมของราคา

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน จากข้อมูลที่ได้รับจากกองทรัสต์ HREIT การสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลจากงบการเงินที่ตรวจสอบและสอบทานโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อมูลจากสื่อสาธารณะทั่วไป โดยความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่า ข้อมูลต่าง ๆ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ครบถ้วน และตั้งอยู่บนสมมติฐานของสภาพเศรษฐกิจที่เกิดขึ้น ณ ขณะที่จัดทำรายงานความเห็นเท่านั้น หากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

จากข้อมูลที่ได้รับดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ด้วยวิธีการต่าง ๆ 2 วิธี ดังนี้

1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)
2. วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Discounted Cash Flow Approach)

3.1.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีนั้น ทีปรึกษาทางการเงินอิสระจะอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะทำการจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ HREIT (ตามงบการเงินของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) อันได้แก่ อาคารโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 16 ยูนิต ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ทรัพย์สิน	รายละเอียดอาคาร	บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มี.ค. 2563 (ล้านบาท)
1	WHA CIE1	A08E	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHAIB	13.19
2	WHA CIE1	B6B	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHAIB	5.87
3	WHA CIE1	B6C	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHAIB	6.10
4	WHA CIE1	B6D	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHAIB	7.78
5	WHA CIE1	B6E	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHAIB	7.89
6	WHA ESIE1	D.45	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHA ESIE	36.05
7	WHA ESIE1	D.47	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHA ESIE	34.81
8	WHA ESIE1	FZ.27B	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHA ESIE	30.43
9	WHA ESIE1	FZ.28	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHA ESIE	58.08
10	WHA ESIE1	H.04	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHA ESIE	42.69
11	WHA SIL	142/2	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHAIB	70.70
12	WHA SIL	142/4	อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHAIB	76.43
13	WHALP2	B.10	อาคารคลังสินค้า ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHA ESIE	58.88
14	WHA CIE1	Z.62+Z.62B	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHA ID	46.22
15	WHA ESIE1	D.46	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น	WHA ESIE	35.15

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ ทรัพย์สิน	รายละเอียดอาคาร	บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 มี.ค. 2563 (ล้านบาท)
16	WHA LP4	D.3	อาคารคลังสินค้า ชั้นเดียว และ สำนักงาน 2 ชั้น	WHAIB	42.30
รวม					572.59

มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการประเมินด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เท่ากับ 572,585,446.61 บาท

3.1.2. วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Discounted Cash Flow Approach)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่พิจารณาถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow: FCF) ในอนาคต โดยคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (Present Value : PV) ด้วยอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระที่คาดว่าจะของทรัสต์ HREIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เป็นระยะเวลา 60 ปี (ตั้งแต่ 1 มกราคม 2564 – 31 ธันวาคม 2624) เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี สมมติฐานในการจัดทำประมาณการนี้อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และนโยบายการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวอยู่ภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมและข้อมูลที่ได้รับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ ขณะที่ทำการศึกษานี้ หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ และมีผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ HREIT ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินมีดังนี้

1. รายได้จากการดำเนินงาน

อัตราเช่า

- ทรัพย์สินที่มีผู้เช่ากับผู้เช่ารายย่อย ประมาณการอัตราเช่าร้อยละ 100 จนครบอายุสัญญาเช่า
- สำหรับทรัพย์สินที่แจ้งความจำนงในการต่อสัญญา (Renewal Commitment) กำหนดสมมติฐานให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าตามจำนวนปีที่ระบุไว้ในสัญญา
- สำหรับทรัพย์สินที่ระบุทางเลือกในการต่อสัญญา (Renewal Option) กำหนดสมมติฐานให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าตามจำนวนปีที่ระบุไว้ในสัญญาทั้งหมด 8 สัญญา ดังนี้
- A08E: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2564 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 3 ปี 2564 -2567

- B6B: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2566 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 3 ปี 2566 -2569
- B6C: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2564 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 3 ปี 2564 -2567
- B6D: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2565 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 3 ปี 2565 -2568
- B6E: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2566 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 3 ปี 2566 -2569
- D.45: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2565 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 2 ปี 2566 -2567
- D47: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2565 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 2 ปี 2565 - 2567
- D.3: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2565 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 3 ปี 2565 -2568
- หลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือครบกำหนดอายุการต่อสัญญาเช่ารอบที่ 2 กำหนดอัตราการเช่าเป็นรายพื้นที่และประเภททรัพย์สิน โดยปรับขึ้นร้อยละ 1.12 ถึง 9.64 ต่อปี (การเพิ่มของอัตราเช่าอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยในอดีตปี 2561 ถึง เดือนมีนาคม 2563) จนขึ้นไปถึงอัตราการเช่าที่ร้อยละ 90 (“Stabilized Occupancy Rate”) สำหรับพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าเฉลี่ยสูงกว่าอัตราการเช่าที่ร้อยละ 90 จะทยอยปรับลดอัตราการเช่าร้อยละ 2.50 ต่อปี จนทำให้อัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 90 ตามหลักความระมัดระวัง ตามตารางดังนี้

สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	ยูนิต	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572 - 2623
WHA CIE1	Attached	A08E	100%	100%	100%	98%	95%	93%	90%	90%	90%
		B6B									
		B6C									
		B6D									
		B6E									
WHA CIE1	Detached	Z.62+Z.62B	100%	100%	100%	98%	95%	93%	90%	90%	
WHA ESIE1	Detached	D.45	87%	88%	89%	90%	90%	90%	90%	90%	
		D.47									
		FZ.27B									
		FZ.28									
		H.04									
		D.46									
WHA SIL	Attached	142/2	100%	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	
		142/4									
WHA LP2	Warehouse	B.10	30%	40%	49%	59%	69%	78%	88%	90%	
WHA LP4	Warehouse	D.3	100%	100%	100%	100%	98%	95%	93%	90%	

อัตราเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ (Rental Growth)

- ททรัพย์สินที่มีผู้เช่า ประมาณการค่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน
- สำหรับทรัพย์สินที่ระบุทางเลือกในการต่อสัญญา (Renewal Option) กำหนดสมมติฐานให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่ารอบที่ 2 ตามจำนวนปีที่ระบุไว้ในสัญญา โดยปรับเพิ่มค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการต่อสัญญา
- หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือครบกำหนดสัญญาเช่ารอบที่ 2 กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 2.00 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการปรับค่าเช่าตามสัญญาที่มีทางเลือกในการต่อสัญญา (Renewal Option) ของสัญญาเช่าทรัพย์สินเดิมและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อัตราการต่อสัญญา

หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือครบกำหนดสัญญาเช่ารอบที่ 2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราการต่อสัญญาโดยผู้เช่ารายเดิมเท่ากับร้อยละ 61 และอัตราการทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่เท่ากับร้อยละ 39 โดยจะใช้ระยะเวลา 3 เดือนในการหาผู้เช่าใหม่ (Average Downtime) อ้างอิงจากอัตราการต่อสัญญาในอดีตปี 2561 ถึง เดือนมีนาคม 2563

2. รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า

บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ HREIT สำหรับยูนิตที่ไม่มีผู้เช่า หรืออัตราการเช่าต่ำกว่าอัตราการชดเชยค่าเช่า เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2566 โดยมีอัตราการชดเชยขั้นต่ำ ดังนี้

- โรงงานแบบ Attached Building: 164 บาท / ตร.ม.
- โรงงานแบบ Detached Building: 189 บาท / ตร.ม.
- คลังสินค้า: 150 บาท / ตร.ม.

3. ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน	
ค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหาร (REIT Manager Fee)	ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ต่อปี แต่ไม่น้อยกว่า 12.50 ล้านบาท อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ HREIT กำหนดเพดานไว้ที่ร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ (Trustee Fee)	ไม่เกินร้อยละ 0.25 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ต่อปี แต่ไม่น้อยกว่า 12.50 ล้านบาท อ้างอิงจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์ HREIT กำหนดเพดานไว้ที่ร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน (TSD Registration Fee)	จำนวนทุนชำระแล้วหรือมูลค่าเงินลงทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียมคำนวณตามจำนวนทุน (ร้อยละ)
	ไม่เกิน 1,000	0.043

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน								
	<table border="1"> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.038</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.032</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000</td> <td>0.023</td> </tr> </table> <p>ที่มา: ประกาศ TSD เรื่องค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานนายทะเบียนสำหรับบริษัท</p>	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.038	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.032	เกิน 10,000	0.023		
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.038								
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.032								
เกิน 10,000	0.023								
ค่าจ้างบริหาร (Property Manager Fee)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ระยะเวลา</th> <th>ค่าจ้างบริหาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 - 5</td> <td>ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 6 - 10</td> <td>ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 10 เป็นต้นไป</td> <td>ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร	ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน	ปีที่ 6 - 10	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน	ปีที่ 10 เป็นต้นไป	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร								
ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน								
ปีที่ 6 - 10	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน								
ปีที่ 10 เป็นต้นไป	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน								
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า (Commission)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ประเภท</th> <th>ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม</td> <td>0.5 เดือนต่อสัญญา</td> </tr> <tr> <td>ดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่</td> <td>1 เดือนต่อสัญญา</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ: ในกรณีระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปีจะคำนวณตามสัดส่วนเทียบระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่มา: ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	ประเภท	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	ดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม	0.5 เดือนต่อสัญญา	ดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	1 เดือนต่อสัญญา		
ประเภท	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า								
ดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม	0.5 เดือนต่อสัญญา								
ดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	1 เดือนต่อสัญญา								

4. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	พนักงานรักษาความปลอดภัย 15 คน โดยกำหนดเงินเดือนโดยเฉลี่ย 17,771.32 บาท อ้างอิงค่าใช้จ่ายในปี 2562 และกำหนดให้เติบโตตามการประมาณการเงินเพื่อของประเทศไทย ¹
ค่าบำรุงและซ่อมแซมอุปกรณ์ในอาคาร	<p>ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า บำรุงรักษาทุกๆ 2 เดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> Attached Building 3,384 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง Detached Building 2,800 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง คลังสินค้า 4,000 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง <p>ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า บำรุงรักษาทุกๆ 6 เดือน</p> <ul style="list-style-type: none"> Attached Building 4,700 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง Detached Building 3,675 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง คลังสินค้า 4,770 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง <p>อ้างอิงตามค่าใช้จ่ายบำรุงและซ่อมแซมอุปกรณ์ในอาคารเดือน กุมภาพันธ์ 2563 และกำหนดให้เติบโตตามการประมาณการเงินเพื่อของประเทศไทย¹</p>
ค่าบำรุงและซ่อมแซมอาคาร	<p>ปี 2564 - ปี 2568</p> <p>บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงการทำกรของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย ปี 2569 เป็นต้นไป</p> <p>กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ โดยกำหนดให้อยู่ที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากนโยบายการบริหารของกองทรัสต์ HREIT และอัตราส่วนเฉลี่ยปี 2561 และ 2562</p>

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าบริการทำความสะอาด ค่าอากรแสตมป์สัญญาเช่า บริการ และค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง กำหนดให้เป็นร้อยละของรายได้ค่าเช่าและบริการโดยอ้างอิงอัตราส่วนปี 2562

หมายเหตุ: ^{1/} ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ ปี 2564 ที่ร้อยละ 0.60 ประมาณการโดย IMF และประมาณการอัตราเงินเฟ้อ ปี 2565 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดประมาณการที่ร้อยละ 1.60 อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยของประเทศไทยปี 2553 – 2562 รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ (SET Annual Fee)

อัตราค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์คำนวณตามทุนชำระของกองทรัสต์ HREIT แสดงตามตารางต่อไปนี้ อย่างไรก็ตาม ต้องไม่ต่ำกว่า 50,000 บาทและไม่เกิน 3,000,000 บาท ต่อปี

จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียมคำนวณตามจำนวนทุน (ร้อยละ)
ไม่เกิน 200	0.035
เกิน 200 แต่ไม่เกิน 1,000	0.030
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.025
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.020
เกิน 10,000	0.010

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์อื่น ๆ เช่น ค่าบริการดูแลเว็บไซต์นักลงทุน ค่าปิดสมุดทะเบียน ค่าใช้จ่ายในสำนักงาน ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ้างอิงจากปี 2562 และกำหนดให้เติบโตตามประมาณการเงินเฟ้อของประเทศไทย ปี 2564 ที่ร้อยละ 0.60 และปี 2565 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดประมาณการที่ร้อยละ 1.60 อ้างอิงจากประมาณการเงินเฟ้อปี 2564 ประมาณการโดย IMF และอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยของประเทศไทยปี 2553 – 2562 ตามลำดับ

ดอกเบี้ยจ่าย

เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ส่วนหนึ่งจะมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ด้วยวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 650,000,000 บาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยสูงสุดไม่เกินอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายาวใหญ่ขั้นดี (MLR) อ้างอิงตามเอกสารแสดงเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเบื้องต้นจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง

5. อัตราคิดลด

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ โดยสามารถคำนวณค่า WACC จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (K_d) และต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้น (K_e) ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

K_e	=	ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
K_d	=	ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
T	=	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับกองทรัสต์ อัตราภาษีเท่ากับ 0%)
E	=	สินทรัพย์สุทธิ
D	=	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (K_e) คำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

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

Risk Free Rate (R_f) คือ อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง อ้างอิงจากผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 47 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.50 (ณ วันที่ 29 เมษายน 2563)

Beta (β) คือ ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหน่วยทรัสต์ HREIT ซึ่งคำนวณจากค่าสัมประสิทธิ์ความแปรผันของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT (ที่มา Bloomberg ณ วันที่ 24 เมษายน 2563)

Market Return (R_m) คือ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เฉลี่ยย้อนหลัง 42 ปี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 14.50 ต่อปี (ข้อมูลรายเดือนสิ้นสุด เมษายน 2563)

รายละเอียดของตัวแปร สมมติฐาน และผลการคำนวณอัตราคิดลด สามารถสรุปได้ดังนี้

ตัวแปร	สมมติฐาน
อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (R_f)	ร้อยละ 2.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ (R_m)	ร้อยละ 14.52
ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหน่วยทรัสต์ HREIT (Beta)	0.570
ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (K_e)	ร้อยละ 9.35
ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (K_d)	ร้อยละ 2.99
อัตราภาษีเงินได้ในนิติบุคคล	ไม่มี
สัดส่วนสินทรัพย์สุทธิต่อสินทรัพย์รวม (W_e)	ร้อยละ 60.00
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (W_d)	ร้อยละ 40.00
WACC	ร้อยละ 6.81

หมายเหตุ: โครงสร้างเงินทุนเป็นไปตามโครงสร้างเงินทุนเป้าหมายของกองทรัสต์

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระคาดว่ากองทรัสต์ HREIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (Present Value: PV) ได้เท่ากับ 1,542.25 ล้านบาท

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้มูลค่าปัจจุบันข้างต้นหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,542.25
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(72.38)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,469.87
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3	(1,356.60)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV)	113.27

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 113.27 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT **มีความเหมาะสม**

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงถึงผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ที่อาจเกิดขึ้นเมื่อสมมติฐานสำคัญมีการเปลี่ยนแปลงไปจากกรณีฐาน ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างโดยสูงกว่าหรือต่ำกว่าการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานนี้ได้ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานใน 2 สมมติฐานดังนี้**

สมมติฐานที่ 1 อัตราการเช่า (Occupancy Rate)

อัตราการเช่า (Occupancy Rate)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (ล้านบาท)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5	145.54
กรณีฐาน	113.27
ลดลงร้อยละ 2.5	80.62

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ตั้งแต่ปี 2567 จนถึงสิ้นสุดประมาณการจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ระหว่าง 80.62 ถึง 145.54 ล้านบาท

สมมติฐานที่ 2 อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ (Rental Growth)

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (ล้านบาท)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.25	151.20
กรณีฐาน	113.27
ลดลงร้อยละ 0.25	75.82

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ (Rental Growth) หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าจนถึงสิ้นสุดประมาณการ จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ระหว่าง 75.82 ถึง 151.20 ล้านบาท

สรุปการประเมินความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	572.59	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	1,542.25	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

- วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว **ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3**
- วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ **ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3**

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้มูลค่าปัจจุบันข้างต้นหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,542.25
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(72.38)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,469.87
ราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,356.60)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV)	113.27

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 113.27 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม**

3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ HREIT

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กับ WHAID WHA ESIE และ WHA IB ซึ่ง WHA ESIE และ WHAIB เป็นบริษัทย่อยของ WHAID มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ กอปรกับข้อห้ามทรัพย์สินเหล่านี้มีสภาพใหม่ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานรวม 14 ยูนิต อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 2 ยูนิต (คาดว่าจะแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) โดยมีสัญญาหรือหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่า (Letter of Intent) กับผู้เช่ารายย่อยแล้ว ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 จำนวน 14 ยูนิต อีก 2 ยูนิตอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า โดยจะมีการรับประกันรายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปี สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น อีกทั้งทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้ง 16 ยูนิต นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่มีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นศูนย์กลางของการขนส่งไปยังภาคต่าง ๆ โดยมีทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่อยู่ในเขต Free Zone จำนวน 4 ยูนิต จึงทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่าทั่วไป ซึ่งการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้ยังช่วยเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และลดต้นทุนต่อหน่วยของกองทรัสต์ HREIT

ทั้งนี้ กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุนหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยการชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และเป็นหนึ่งในผู้นำในการทำธุรกิจก่อสร้างและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้า บริษัทฯ จึงมีความมั่นใจในคุณภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับ WHAID มาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ทำให้มีความคุ้นเคยกับการสอบทานทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ จึงสามารถช่วยประหยัดเวลาและทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับความเหมาะสมของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	572.59	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	1,542.25	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

1. **วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
2. **วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่าย และใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักของกองทรัสต์ HREIT (“WACC”) เป็นอัตราคิดลด เพื่อกำหนดมูลค่าปัจจุบัน (PV) ของกระแสเงินสดดังกล่าว จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้มูลค่าปัจจุบันดังกล่าวหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,542.25
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(72.38)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ	1,469.87
ราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,356.60)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV)	113.27

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV) เท่ากับ 113.27 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม**

ดังนั้น **ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ข. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่าง กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “WHA IRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมวราช (“กองทรัสต์ HREIT”) ได้จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2563 ในวันที่ 23 มิถุนายน 2563 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยแหล่งที่มาของเงินทุนจะประกอบด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย และการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 บาท ส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือ ทั้งสองส่วนประกอบกันก็ได้

บริษัทฯ มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบันจำนวน 702,634,116 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 840,134,116 หน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

1. ลักษณะของรายการ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 137,500,000 หน่วย มีวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะแบ่งออกเป็น 2 แบบ

แบบที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สองและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHA ID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ID

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับ

ของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ HREIT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHA ID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHA ID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHA ID เมื่อรวมกับส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป

แบบที่ 2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่สองและการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่สองนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะไม่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อาจส่งผลเป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้กองทรัสต์ HREIT ต้องมีภาระหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการภายใต้กฎหมายไทย

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT

1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์มากขึ้น รวมถึงใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 และใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการชำระหนี้เดิมและการกู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้เดิม รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน

1.2. วันที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ HREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

ไม่เกิน 300,000,000 บาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยคำนวณในอัตราร้อยละ 20 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,356,600,000 บาท และของประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)

1.5. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

2.1. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ HREIT

การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID จะเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ HREIT และสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้แก่นักลงทุนได้ เนื่องจาก WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ HREIT และเป็นกลุ่มบริษัทที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับ

2) กองทรัสต์ HREIT จะได้รับเงินจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนนี้แน่นอน

สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมดให้แก่ผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง คือ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID จะทำให้กองทรัสต์ HREIT ได้รับเงินจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในส่วนนี้แน่นอน

2.2. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำให้ผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ HREIT เกิดข้อสงสัยว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวอาจมีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องของเงื่อนไขราคาการเสนอขาย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและสอบทานโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ ตลอดจนทั้งหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่จะถูกจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถูกเสนอขายในราคาที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) ซึ่งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป

2.3. ความเสี่ยงของทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) ความเสี่ยงต่อการขัดแย้งทางผลประโยชน์

การเข้าทำรายการอาจมีการขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจาก WHAIRM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ HREIT เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในขณะเดียวกัน WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAIRM (โดยถือหุ้นทางตรงจำนวนประมาณร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด)

อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่จะถูกจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถูกเสนอขายในราคาที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) ซึ่งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป

3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมของกองทรัสต์ HREIT

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดในภายหลังที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) ซึ่งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ HREIT และทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน อีกทั้งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ดังนั้น **ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาญาณและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 กับ WHAID WHA ESIE และ WHAIB ซึ่ง WHA ESIE และ WHAIB เป็นบริษัทย่อยของ WHAID มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ กอปรกับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีสภาพใหม่ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานรวม 14 ยูนิต อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 2 ยูนิต (คาดว่าจะแล้วเสร็จก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) โดยมีสัญญาหรือหนังสือแสดงเจตจำนงในการเช่า (Letter of Intent) กับผู้เช่ารายย่อยแล้ว ณ วันที่ 30 เมษายน 2563 จำนวน 14 ยูนิต อีก 2 ยูนิตอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า โดยจะมีการรับประกันรายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปี สามารถสร้างรายได้เพิ่มมากขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น อีกทั้งทรัพย์สินเพิ่มเติมทั้ง 16 ยูนิต นี้ตั้งอยู่ในทำเลที่มีความได้เปรียบในด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งเป็นศูนย์กลางของการขนส่งไปยังภาคต่าง ๆ โดยมีทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่อยู่ในเขต Free Zone จำนวน 4 ยูนิต จึงทำให้เป็นที่ต้องการของผู้เช่าทั่วไป ซึ่งการได้มาซึ่งทรัพย์สินในครั้งนี้นี้ยังช่วยเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร และลดต้นทุนต่อหน่วยของกองทรัสต์ HREIT

ทั้งนี้ กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยการชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และเป็นหนึ่งในผู้นำในการทำธุรกิจก่อสร้างและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้า บริษัทฯ จึงมีความมั่นใจในคุณภาพการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับ WHAID มาตั้งแต่การลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก ทำให้มีความคุ้นเคยกับการสอบทานทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ จึงใช้เวลาและทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับความเหมาะสมของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	572.59	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	1,542.25	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

1. **วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3
2. **วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่าย และใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักของกองทรัสต์ HREIT (“WACC”) เป็นอัตราคิดลด เพื่อกำหนดมูลค่าปัจจุบัน (PV) ของกระแสเงินสดดังกล่าว จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้มูลค่าปัจจุบันดังกล่าวหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,542.25
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(72.38)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ	1,469.87
ราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,356.60)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV)	113.27

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV) เท่ากับ 113.27 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,356.60 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม**

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่ม

บุคคลเดียวกันของ WHAID ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดในภายหลังที่อ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building) ซึ่งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ HREIT และทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน อีกทั้งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ดังนั้น **ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) และรายการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่น่าเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้อง

โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจ และข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้



ขอแสดงความนับถือ



(นายพรยง ตันตวิโรมานนท์)

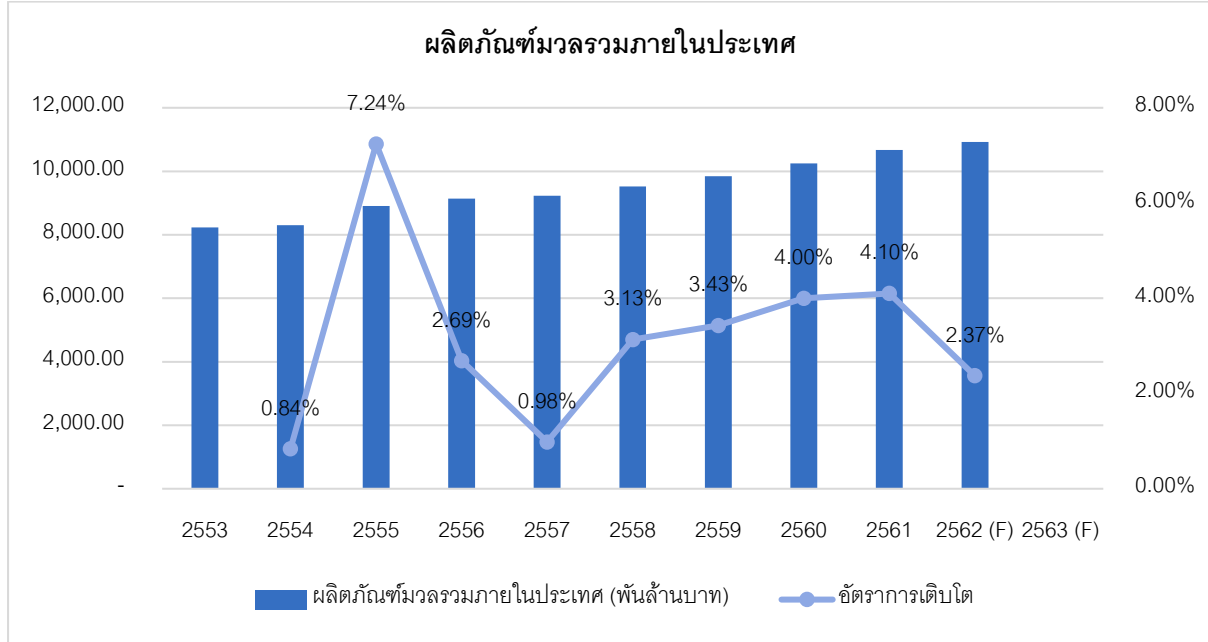
หุ้นส่วนอาวุโส

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอดไวซอรี่ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ผลกระทบมวลรวมภายในประเทศ

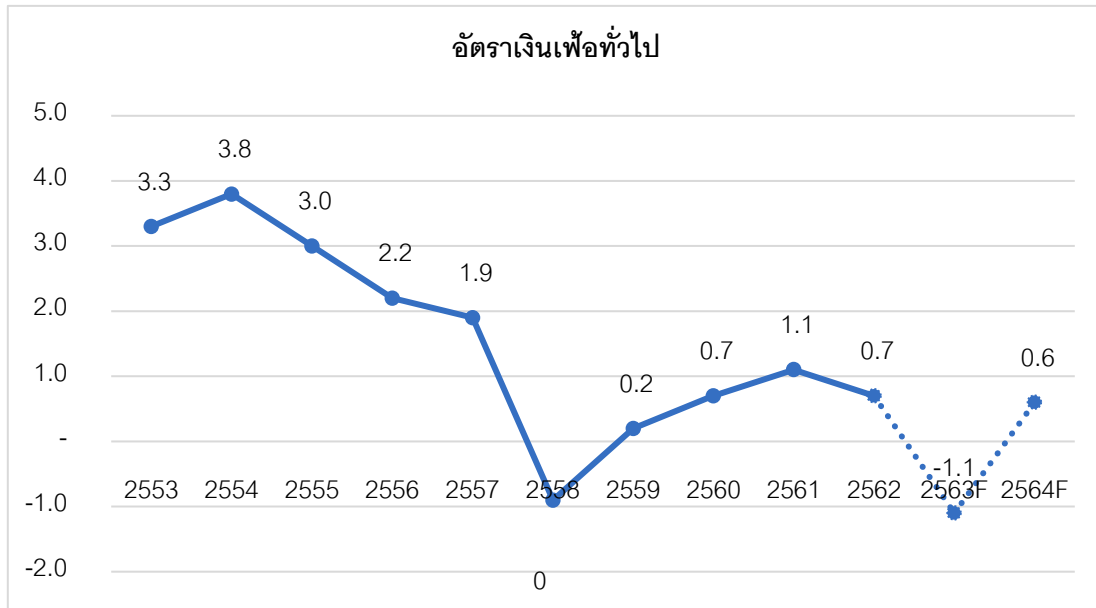


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ 31 มีนาคม 2563

คณะกรรมการนโยบายการเงิน มีความเห็นว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2563 มีแนวโน้มหดตัวแรงจากการระบาดของ COVID-19 เป็นสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจและการจ้างงานที่เกี่ยวข้องเนื่องจนวนมาก จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มลดลงจากที่ประมาณการไว้เดิมมาก การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มหดตัวตาม เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่ชะลอตัวลงมากและผลกระทบจากการหยุดชะงักของห่วงโซ่การผลิตส่งผลให้อุปสงค์ในประเทศมีแนวโน้มหดตัวในทุกองค์ประกอบ ยกเว้นการใช้จ่ายภาครัฐซึ่งมีแนวโน้มขยายตัวแต่ต่ำกว่าที่คาดไว้จากการประกาศใช้ พ.ร.บ. งบประมาณรายจ่ายประจำปี ที่ล่าช้า คณะกรรมการนโยบายการเงิน จึงคาดว่าเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มหดตัวร้อยละ 5.3 ในปี 2563 และคาดว่าเศรษฐกิจจะกลับมาขยายตัวได้ร้อยละ 3.0 ในปี 2564 หากการระบาดในไทยควบคุมได้ตามที่กระทรวงสาธารณสุข คาดการณ์และจำนวนนักท่องเที่ยวทยอยกลับมาฟื้นตัว และประเมินว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยทั้งปี 2563 มีแนวโน้มติดลบ โดยคาดว่าเฉลี่ยอยู่ที่ลบร้อยละ 1.0 และปี 2564 มีแนวโน้มต่ำกว่ากรอบเป้าหมายเงินเฟ้อ โดยคาดว่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.3 ตามราคาน้ำมันดิบที่ปรับลดลงเร็วและส่งผลให้อัตราเงินเฟ้อในหมวดพลังงานมีแนวโน้มติดลบ นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมี แนวโน้มติดลบตามแรงกดดันด้านอุปสงค์ที่ลดลงมาก แม้อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดจะปรับเพิ่มขึ้นบ้างจากภัยแล้ง

(ที่มา: รายงานการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (ฉบับย่อ) ของธนาคารแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 2/2563 ประชุมวันที่ 25 มีนาคม 2563 เผยแพร่วันที่ 8 เมษายน 2563)

2. อัตราเงินเฟ้อ

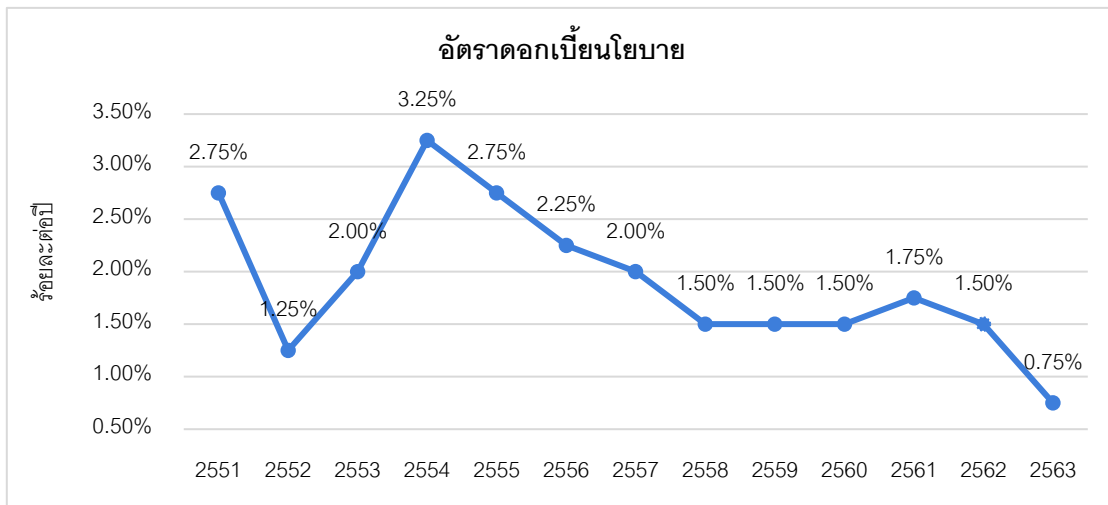


ที่มา: อัตราเงินเฟ้อประมาณการโดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (“IMF”) เดือนเมษายน 2563

จากรายงานการประชุม World Economic Outlook โดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (“IMF”) เดือนเมษายน 2563 ประมาณการอัตราเงินเฟ้อของกลุ่มประเทศอาเซียน (อินโดนีเซีย มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ เวียดนาม และประเทศไทย) อยู่ที่ร้อยละ 1.80 และ 2.70 ในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยประมาณการอยู่ที่ร้อยละ -1.1 และ 0.6 ในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ

นอกจากนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มเป็นลบจากราคาหมวดพลังงานที่ปรับลดลงมากตามข้อสมมติราคาน้ำมันดิบ รวมถึงอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานที่มีแนวโน้มเป็นลบตามแรงกดดันด้านอุปสงค์ที่ลดลงมาก โดยคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะหดตัวที่ร้อยละ 1.0 ในปี 2563 ก่อนทยอยปรับสูงขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 0.3 ในปี 2564 ตามแนวโน้มของเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว แต่ยังคงต่ำกว่ากรอบเป้าหมาย (ที่มา: รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนมีนาคม 2563 ของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ 8 เมษายน 2563)

3. อัตราดอกเบี้ยนโยบาย

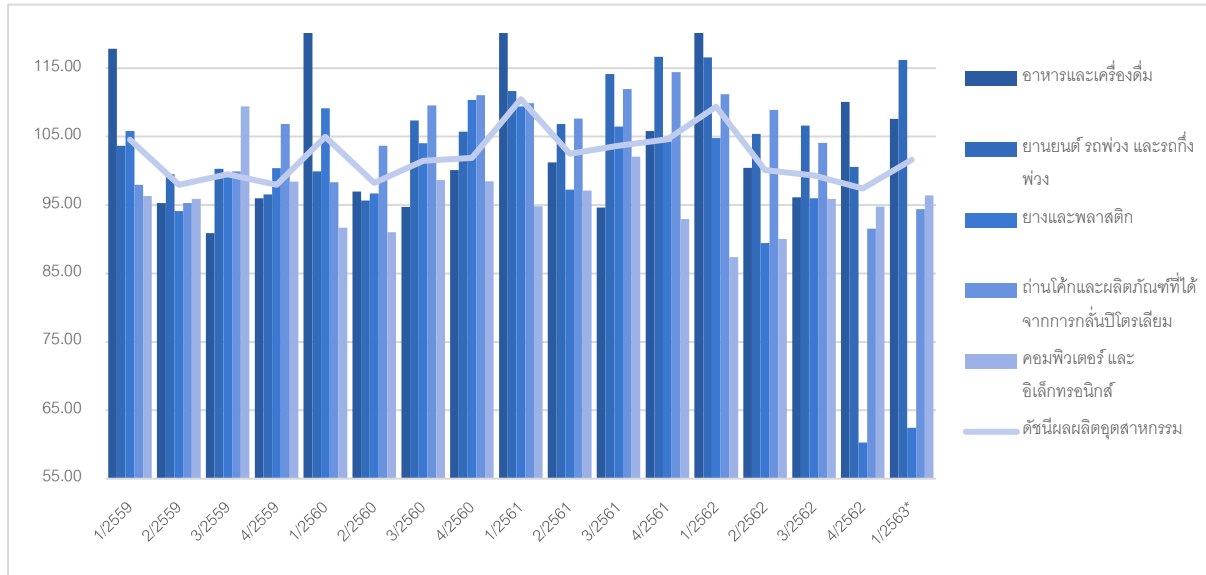


ที่มา: ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2563 แถลงผลการประชุม ในวันที่ 25 มีนาคม 2563

จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 2/2563 คณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2563 มีแนวโน้มหดตัวแรงเนื่องจากการท่องเที่ยวและการส่งออกสินค้าได้รับผลกระทบรุนแรงจากการระบาดของ COVID-19 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยทั้งปี 2563 มีแนวโน้มติดลบตามราคาพลังงานที่ลดลงและเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มหดตัว เสถียรภาพของตลาดการเงินไทยโดยเฉพาะตลาดตราสารหนี้ปรับตัวขึ้นหลัง ระบาด. ออกมาตรการสนับสนุนสภาพคล่องในตลาดการเงิน แต่ยังคงติดตามพัฒนาการอย่างใกล้ชิด อย่างไรก็ตาม วัฏจักรการเงินมีความเปราะบางมากขึ้นในบางจุด โดยเฉพาะความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนและธุรกิจ SMEs ที่อาจด้อยลงในช่วงที่เศรษฐกิจหดตัวแรง ในสถานการณ์เช่นนี้จำเป็นต้องประสานมาตรการทั้งทางการเงินและการคลัง คณะกรรมการฯ จะดำเนินการช่วยบรรเทาปัญหาสภาพคล่องและเร่งปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของลูกหนี้ โดยเฉพาะครัวเรือนและธุรกิจ SMEs ให้เกิดผลชัดเจนเป็นรูปธรรมเพิ่มเติมจากการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมนัดพิเศษที่ผ่านมา คณะกรรมการฯ เห็นพ้องว่าต้องให้ความสำคัญกับการแก้ปัญหาสภาพคล่องให้ตรงจุด กรรมการส่วนใหญ่จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.75 ต่อปีในครั้งนี้อย่างไรก็ดี กรรมการ 2 ท่านเห็นว่าควรปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพิ่มเติมอีกร้อยละ 0.25 เนื่องจากเศรษฐกิจมีแนวโน้มหดตัวแรง

4. ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI)

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) รายไตรมาสปี พ.ศ. 2559 – ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 (ปีฐาน พ.ศ. 2559)



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม 31 มีนาคม 2563

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (ถ่วงน้ำหนักมูลค่าผลผลิต) คำนวณจากปีฐาน 2559 โดย ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมอยู่ที่ 101.59 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (ไตรมาส 1 ปี 2562 ดัชนี 109.37) จำนวน 7.78 (ลดลงร้อยละ 7.11) ซึ่งได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวจากสถานการณ์ไวรัส COVID-19 และภัยแล้ง โดยการผลิตในกลุ่มอุตสาหกรรมหลักมีการเปลี่ยนแปลง ดังนี้

- กลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม ลดลง 19.69 (ร้อยละ 15.47%)
- กลุ่มยานยนต์ รถพ่วง และรถกึ่งพ่วงลดลง 0.40 (ร้อยละ 0.34)
- กลุ่มยางและพลาสติกลดลง 42.30 (ร้อยละ 40.37)
- กลุ่มถ่านโค้กและผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการถลุงปีโตรเลียมลดลง 16.76 (ร้อยละ 15.07) เป็นต้น
- กลุ่มคอมพิวเตอร์ และอิเล็กทรอนิกส์ เพิ่มขึ้น 9.06 (ร้อยละ 10.37)

อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการบางอุตสาหกรรมได้รับเพิ่มการผลิตให้เข้ากับสถานการณ์และความต้องการสินค้า เช่น กลุ่มถ่านโค้กและผลิตภัณฑ์ที่ได้จากปีโตรเลียม คอมพิวเตอร์และอิเล็กทรอนิกส์ เคมีภัณฑ์และผลิตภัณฑ์เคมี เป็นต้น ส่งผลให้ MPI เดือนมีนาคม 2563 ขยายตัวจากเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ร้อยละ 1.95 รวมถึง MPI ไตรมาสแรก ปี 2563 ที่ขยายตัวจากไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ร้อยละ 4.67

5. แนวโน้มอุตสาหกรรมโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

ภาพรวมตลาดพื้นที่อุตสาหกรรมปี 2562 ที่ผ่านมาแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องเป็นผลจากการผลักดันของภาครัฐ ประกอบกับโครงการอีอีซีที่เริ่มมีความชัดเจน ทั้งในเรื่องของพื้นที่ สิทธิประโยชน์ และความคืบหน้าของโครงการ โครงสร้างพื้นฐาน ส่งผลให้เกิดการซื้อขายที่ดินในเขตอุตสาหกรรมอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะจากอาลีบาบามูลค่ากว่า 3 พันล้านบาท เมื่อปลายปี 2562 เป็นปัจจัยหนึ่งที่ช่วยกระตุ้นตลาดพื้นที่อุตสาหกรรมได้

ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

ที่ดินนิคมอุตสาหกรรมบริเวณตอนเหนือกรุงเทพฯ ตะวันออกกรุงเทพฯ และบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ดในปัจจุบัน มีการเติบโตที่ต่อเนื่อง โดยปัจจุบันมีที่ดินพร้อมขายสะสมในนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมดประมาณ 168,000 ไร่ โดยขายไปแล้วกว่าร้อยละ 87 ราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 5.7 ล้านบาทต่อไร่ เพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 9 ต่อปี ซึ่งจังหวัดชลบุรีมีราคาซื้อขายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมสูงที่สุดประมาณ 11 ล้านบาทต่อไร่

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	อุปทาน (ตร.ม.)	อัตราการใช้	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ ¹	750,836	61%	195
ตะวันออกของกรุงเทพฯ ²	818,343	89%	211
อีสเทิร์นซีบอร์ด ³	927,165	80%	199
รวม	2,496,344	77%	202

หมายเหตุ: ¹ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ ได้แก่ จังหวัดอยุธยา ปทุมธานี และสระบุรี

² ตะวันออกของกรุงเทพฯ ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรี และฉะเชิงเทรา

³ อีสเทิร์นซีบอร์ด ได้แก่ แกลงฉะเชิงเทรา และจังหวัดระยอง

ตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า บริเวณตอนเหนือกรุงเทพฯ ตะวันออกกรุงเทพฯ และบริเวณอีสเทิร์นซีบอร์ดดังกล่าว มีทั้งสิ้นประมาณ 2.5 ล้านตารางเมตร โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 77 ในขณะที่ราคาเช่าของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปมีการปรับตัวขึ้นเล็กน้อย โดยราคาเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 202 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม คาดว่าจำนวนพื้นที่ให้เช่าจะปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยตามทิศทางตลาดและทิศทางในการดำเนินการโครงสร้างพื้นฐานที่เห็นภาพชัดเจนมากขึ้น รวมถึงราคาเช่าที่คาดว่าจะปรับตัวขึ้นเช่นกัน

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า	อุปทาน (ตร.ม.)	อัตราการใช้	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
ตอนเหนือของกรุงเทพฯ ¹	701,688	91%	145
ตะวันออกของกรุงเทพฯ ²	2,141,948	92%	172
อีสเทิร์นซีบอร์ด ³	1,073,596	89%	153
รวม	3,917,232	90%	157

หมายเหตุ: ¹ ตอนเหนือของกรุงเทพฯ ได้แก่ จังหวัดอยุธยา ปทุมธานี และสระบุรี

² ตะวันออกของกรุงเทพฯ ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรี และฉะเชิงเทรา

³ อีสเทิร์นซีบอร์ด ได้แก่ แกลงบึง และจังหวัดระยอง

ตลาดคลังสินค้าสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มเป็นที่ต้องการมากขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของธุรกิจ E-Commerce ที่ส่งผลให้ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าเติบโตขึ้นอย่างมาก เนื่องจากมีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าเพื่อการเก็บ คัดแยก และส่งต่อสินค้าต่างๆ ไปยังผู้บริโภคทั้งในและต่างประเทศเป็นจำนวนมาก โดยปัจจุบันจำนวนพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า มีทั้งสิ้นประมาณ 4 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2 จากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อน อีกทั้งยังมีอัตราการเช่าที่ประมาณร้อยละ 90 และค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 157 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

นอกจากนี้ เงินลงทุนจากต่างชาติยังคงเข้ามาอย่างต่อเนื่องแต่อาจไม่มากนัก เนื่องจากความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจโลกในปี 2562 และความผันผวนของค่าเงินบาท ซึ่งส่งผลให้บางธุรกิจ โดยเฉพาะภาคการส่งออก เช่น อุตสาหกรรมรถยนต์ ได้รับผลกระทบอย่างหนัก บางบริษัทได้ตัดสินใจลดกำลังผลิตในไทยลง เนื่องจากต้องแบกรับค่าใช้จ่ายที่สูงขึ้น แต่อย่างไรก็ตาม ประเทศญี่ปุ่นยังคงเป็นชาติที่มีจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมในเขตอีอีซีมากที่สุดคือ 167 โครงการ คิดเป็นสัดส่วน 24% ของโครงการลงทุนจากต่างประเทศทั้งหมด และมีมูลค่าเงินลงทุนสูงถึง 59,187 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29 ของมูลค่าเงินลงทุนรวมจากต่างประเทศที่ยื่นขอรับการส่งเสริมทั้งหมด

ในปี 2563 คาดการณ์ว่า ตลาดพื้นที่อุตสาหกรรมยังคงมีแนวโน้มเป็นบวก จากการผลักดันโครงการอีอีซีของภาครัฐ รวมถึงความคืบหน้าจากโครงการโครงสร้างพื้นฐานที่เริ่มเห็นรูปร่างอย่างชัดเจน

ที่มา: บทความเรื่อง “เน็กซ์ คาดตลาดพื้นที่อุตสาหกรรมปี 63 มีแนวโน้มบวก ผลจากปัจจัยเสริมนโยบายภาครัฐ” โดย บริษัท เน็กซ์ เรียวเอสเตท แอ็ดไวเซอร์ จำกัด

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) เป็นกองทรัสต์ประเภทที่ระบุเฉพาะเจาะจงไม่รับได้ถดถอยหน่วยทรัสต์ ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ ซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 เป็นต้นไป ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้วจำนวน 702,634,116 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทุนจดทะเบียน 6,223,370,892.24 บาท

กองทรัสต์ HREIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าวที่อยู่ใน (ก) พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ หรือ (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยดับบลิวเอชเอ ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่ดับบลิวเอชเอ มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างดับบลิวเอชเอกับบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา

ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์ HREIT จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดเพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งกองทรัสต์ HREIT จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินรวม 131 ยูนิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ที่ตั้งทรัพย์สิน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	จำนวน ยูนิต	วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน (บาท)
1	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	144-1-35.18	127,508	32	23 พฤศจิกายน 2559	3,706,795,961
					4 มกราคม 2561	555,810,774
2	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง (ESIE)	45-0-25.40	57,752	41	23 พฤศจิกายน 2559	1,363,364,875
					4 มกราคม 2561	451,357,777
3	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	18-0-29.30	17,712	19	23 พฤศจิกายน 2559	508,371,103
					4 มกราคม 2561	57,393,504
4	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	26-0-94.00	28,012	16	4 มกราคม 2561	358,192,698
					24 ธันวาคม 2561	477,000,000

	ที่ตั้งทรัพย์สิน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	จำนวน ยูนิต	วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน (บาท)
5	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	10-1-75.00	16,820	2	23 พฤศจิกายน 2559	425,780,818
6	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	39-2-58.00	50,996	11	23 พฤศจิกายน 2559	1,310,894,762
7	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	20-1-37.50	33,705	10	23 พฤศจิกายน 2559	659,783,899
					4 มกราคม 2561	167,092,999
	รวม	304-0-54.38	332,505	131		10,041,839,169

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2562 และข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล วันที่ 31 มีนาคม 2563

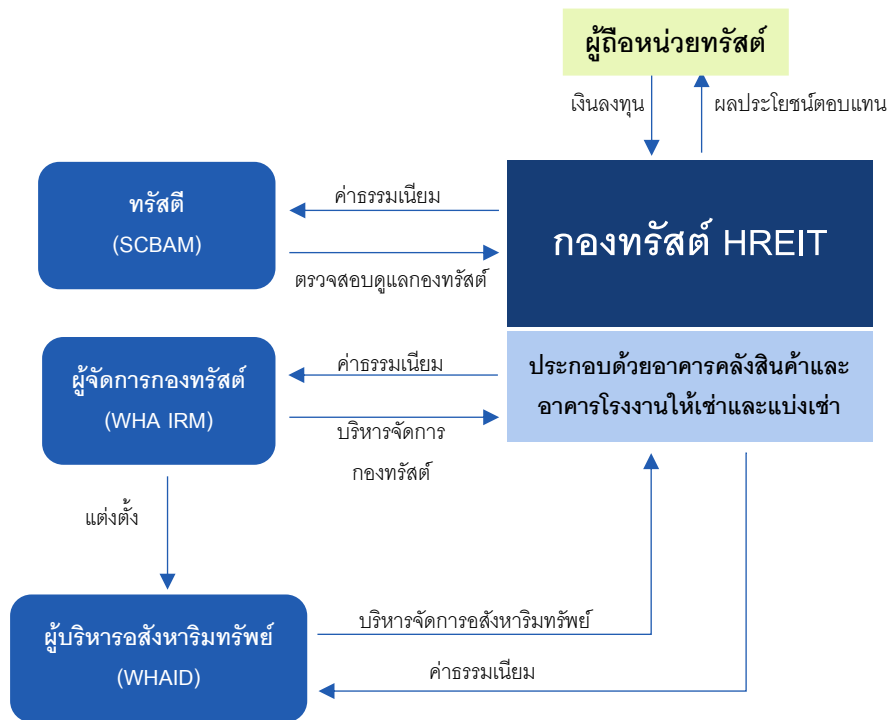
2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ 3 เมษายน 2563 กองทรัสต์ HREIT มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	105,395,609	15.00%
2	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	35,991,200	5.12%
3	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,807,761	5.10%
4	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,900,000	3.26%
5	กองทุนเปิด ธนชาติพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	11,916,052	1.70%
6	นาง นุชรา วายากรณวิจิตร	11,173,500	1.59%
7	KRUNG THAI PROPERTY AND INFRASTRUCTURE FLEXIBLE FUND	9,879,200	1.41%
8	กองทุนเปิด แอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ พลัส I	9,592,300	1.37%
9	กองทุนเปิด แอล เอช ไทย พร็อพเพอร์ตี้	8,717,400	1.24%
10	นาย วิชา สกุลดีเลิศ	8,356,700	1.19%
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	442,904,394	63.03%
	รวม	702,634,116	100.00%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ 3 เมษายน 2563

3. โครงสร้างกองทรัสต์ HREIT



กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งปัจจุบัน กองทรัสต์ HREIT ได้ว่าจ้างให้ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์

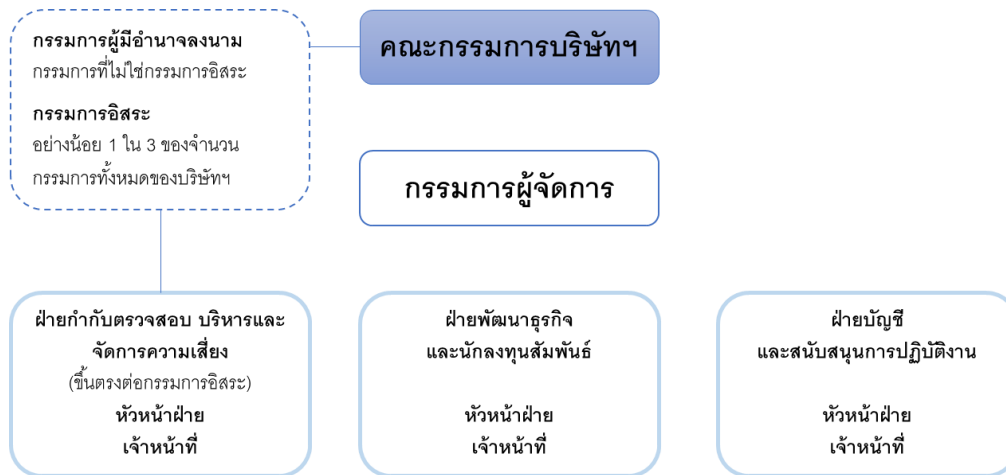
ชื่อ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 9 ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
เลขทะเบียนบริษัท	0105558056893
โทรศัพท์	0-2717-3901
โทรสาร	0-2717-3902
เว็บไซต์	www.hemarajreit.com

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2562

5. โครงสร้างการจัดการและบริหาร

ในโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน โดยประกอบไปด้วยสายงานหลัก 3 ฝ่ายงานประกอบไปด้วย 1) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง 2) ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และ 3) ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง จะขึ้นตรงต่อกรรมการอิสระ ดังนี้



ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2562

6. รายชื่อกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการ (ผู้มีอำนาจลงนาม)
2	นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์	กรรมการ (ผู้มีอำนาจลงนาม)
3	นายพรเทพ รัตนทรัพย์	กรรมการอิสระ

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2562

7. รายชื่อผู้บริหาร

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นางสาวจรุชา สติมานนท์	รักษาการกรรมการผู้จัดการ
2	นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
3	นายณราวุฒิ รัตนรังสรรค์	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2562

8. ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์ HREIT

คลังสินค้า	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	52.6	80.2	95.9
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	151	151	149
โรงงาน	31 ธ.ค. 60	31 ธ.ค. 61	31 ธ.ค. 62
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	77.3	85.5	93.8
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	199	198	199

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2562 และบริษัทฯ

9. ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT ณ 31 มีนาคม 2563

ลำดับ	โครงการ	จำนวน (ยูนิต)	จำนวนยูนิต มีผู้เช่า (ยูนิต)	จำนวนยูนิตว่าง (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร มีผู้เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่อาคารว่าง (ตร.ม.)
คลังสินค้า							
1	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	2	2	-	16,820	16,820	-
2	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2	11	10	1	50,996	47,626	3,370
3	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	10	10	-	33,705	32,955	750
	รวมคลังสินค้า	23	22	1	101,521	97,401	4,120
โรงงาน							
1	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยะเวลา	41	33	8	57,752	50,230	7,522
2	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	19	19	-	17,712	17,712	-
3	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	32	31	1	127,508	124,520	2,988
4	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	16	15	1	28,012	27,112	900
	รวมโรงงาน	108	98	10	230,984	219,574	11,410
	รวมทั้งสิ้น	131	120	11	332,505	316,975	15,530

ที่มา: บริษัทฯ

10. คู่แข่งในอุตสาหกรรม

ธุรกิจในกลุ่มที่ให้บริการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า มักเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่เนื่องจากต้องใช้งบลงทุนสูง ซึ่งคู่แข่งหลักของกองทรัสต์ HREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

- บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“AMATA”) ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม และได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ณ อำเภอเมืองและอำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี บนเนื้อที่ 25,338.05 ไร่ (แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 13,358.29 ไร่ พื้นที่ส่วนกลางและอื่น ๆ 4,824.22 ไร่ และพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคตจำนวน 7,155.54 ไร่) รวมทั้งกลุ่มบริษัทย่อยซึ่งดำเนินกิจการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยะเวลา บนเนื้อที่ 15,396.65 (แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 11,930.38 ไร่ พื้นที่ส่วนกลางและอื่น ๆ 2,865.11

- และพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคตจำนวน 601.16 ไร่) ณ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และอำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครมีทั้งนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติ (อ้างอิงรายงานประจำปี AMATA ปี 2562)
2. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (“AMATAR”) เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 88 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร บนเนื้อที่จำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.21 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (อ้างอิงรายงานประจำปี AMATAR ปี 2562)
 3. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (“ROJNA”) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ใน 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (พื้นที่รวม 7,783 ไร่) จังหวัดระยอง (พื้นที่รวม 2,321 ไร่) จังหวัดปราจีนบุรี (พื้นที่รวม 3,625 ไร่) และจังหวัดชลบุรี (พื้นที่รวม 5,701 ไร่) (อ้างอิงรายงานประจำปี ROJNA ปี 2562)
 4. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์กรรม และเพื่อการอุตสาหกรรม โดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นการบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมและอาคารคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า มีโรงงานตั้งอยู่ 16 ท่าเล ใน 7 จังหวัด (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ชลบุรี ระยอง สมุทรปราการ ปทุมธานี กรุงเทพมหานคร และปราจีนบุรี) จำนวน 452 ยูนิต มีพื้นที่เช่า 361,185 ตารางเมตร และมีคลังสินค้าตั้งอยู่ใน 26 ท่าเล ใน 9 จังหวัด (จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี พระนครศรีอยุธยา ระยอง สมุทรสาคร สมุทรปราการ ขอนแก่น ปราจีนบุรี และลำพูน) จำนวน 410 ยูนิต มีพื้นที่เช่า 708,875 ตารางเมตร (อ้างอิงรายงานประจำปี FPT 2562 สิ้นสุดรอบบัญชีเดือนกันยายน 2562)
 5. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) มีการลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงาน ตั้งอยู่ใน 11 ท่าเล ใน 5 จังหวัด (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี สมุทรปราการ ชลบุรี และระยอง) จำนวน 315 ยูนิต มีพื้นที่เช่า 789,660 ตารางเมตร และอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า และอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ ตั้งอยู่ใน 17 ท่าเล ใน 7 จังหวัด (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี สมุทรปราการ ปราจีนบุรี ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) จำนวน 239 ยูนิต มีพื้นที่เช่า 888,815 ตารางเมตร (อ้างอิงรายงานประจำปี FTREIT 2562 สิ้นสุดรอบบัญชีเดือนกันยายน 2562)

11. รายงานฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT

รายงานที่แสดงประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสดรวมถึงตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ 31 ธันวาคม 2560 ณ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2562 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ ณ 31 มีนาคม 2563 ที่ได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ ณ 31 ธันวาคม 2560 31 ธันวาคม 2561 31 ธันวาคม 2562 และ 31 มีนาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2560	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2561	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2562	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	การเปลี่ยนแปลง	% การเปลี่ยนแปลง	31 มีนาคม 2563	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์										
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	7,240.31	85.85%	9,430.07	97.30%	9,642.37	97.26%	212.30	2.25%	9,601.48	96.83%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,160.02	13.75%	135.55	1.40%	162.81	1.64%	27.26	20.11%	203.32	2.05%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	23.41	0.28%	51.61	0.53%	20.73	0.21%	(30.88)	-59.83%	28.13	0.28%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.75	0.01%	1.36	0.01%	14.49	0.15%	13.14	967.75%	17.18	0.17%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	2.91	0.03%	49.66	0.51%	37.54	0.38%	(12.12)	-24.41%	34.52	0.35%
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	2.91	0.03%	19.21	0.20%	33.34	0.34%	14.13	73.57%	30.30	0.31%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	0.19	0.00%	0.48	0.00%	0.28	0.00%	(0.20)	-41.04%	0.32	0.00%
สินทรัพย์อื่น	3.09	0.04%	3.43	0.04%	2.37	0.02%	(1.06)	-30.83%	0.69	0.01%
รวมสินทรัพย์	8,433.60	100.00%	9,691.37	100.00%	9,913.95	100.00%	222.57	2.30%	9,915.93	100.00%
หนี้สิน										
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7.15	0.08%	10.29	0.11%	12.02	0.12%	1.73	16.79%	9.97	0.10%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	134.73	1.60%	166.81	1.72%	191.75	1.93%	24.94	14.95%	204.20	2.06%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,293.51	27.19%	3,282.31	33.87%	3,293.21	33.22%	10.90	0.33%	3,296.00	33.24%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11.90	0.14%	26.68	0.28%	19.74	0.20%	(6.94)	-26.02%	20.93	0.21%
หนี้สินอื่น	1.08	0.01%	24.46	0.25%	13.09	0.13%	(11.37)	-46.49%	13.55	0.14%
รวมหนี้สิน	2,448.37	29.03%	3,510.55	36.22%	3,529.81	35.60%	19.26	-40.44%	3,544.66	35.75%
สินทรัพย์สุทธิ										
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	6,516.97	77.27%	6,062.44	62.55%	6,046.56	60.99%	(15.88)	-0.26%	6,046.56	60.98%
กำไรสะสม	(531.74)	-6.30%	118.39	1.22%	337.58	3.41%	219.20	185.15%	324.72	3.27%
รวมสินทรัพย์สุทธิ	5,985.23	70.97%	6,180.82	63.78%	6,384.14	64.40%	203.32	184.89%	6,371.28	64.25%
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	8,433.60	100.00%	9,691.37	100.00%	9,913.95	100.00%	222.57	2.30%	9,915.93	100.00%

งบกำไรขาดทุนตั้งแต่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561
1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท	2560	ร้อยละ ต่อ รายได้	2561	ร้อยละ ต่อ รายได้	2562	ร้อยละ ต่อ รายได้	การ เปลี่ยนแปลง	% การ เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 1/ 2563	ร้อยละ ต่อ รายได้
รายได้จากการลงทุน										
รายได้ค่าเช่าและบริการ	447.23	77.53%	519.35	71.53%	640.83	83.45%	121.48	23.39%	168.10	98.46%
รายได้ค่าเช่าหลังคา	4.87	0.84%	5.90	0.81%	5.90	0.77%	(0.00)	-0.01%	1.48	0.86%
รายได้จากการขุดเซยรายได้ค่าเช่า	123.78	21.46%	200.03	27.55%	120.28	15.66%	(79.75)	-39.87%	1.00	0.58%
รายได้ดอกเบี้ย	0.96	0.17%	0.76	0.10%	0.93	0.12%	0.17	22.23%	0.15	0.09%
รวมรายได้	576.83	100.00%	726.04	100.00%	767.94	100.00%	41.90	100.00%	170.72	100.00%
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.08	2.27%	14.44	1.99%	15.46	2.01%	1.01	7.01%	3.87	2.27%
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	12.18	2.11%	14.44	1.99%	15.46	2.01%	1.01	7.01%	3.87	2.27%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.45	0.42%	2.19	0.30%	2.08	0.27%	(0.10)	-4.73%	0.50	0.30%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13.59	2.36%	20.82	2.87%	13.79	1.80%	(7.02)	-33.74%	4.52	2.64%
ค่าใช้จ่ายอื่น	13.60	2.36%	29.27	4.03%	40.07	5.22%	10.80	36.90%	9.77	5.72%
รวมค่าใช้จ่าย	54.90	9.52%	81.15	11.18%	86.85	11.31%	5.70	12.46%	22.54	13.20%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อน ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	521.93	90.48%	644.89	88.82%	681.09	88.69%	36.20	87.54%	148.18	86.80%
ดอกเบี้ยจ่าย	96.57	16.74%	117.98	16.25%	137.09	17.85%	19.11	16.20%	32.98	19.32%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	425.36	73.74%	526.91	72.57%	544.00	70.84%	17.09	71.35%	115.21	67.48%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์จาก การดำเนินงานสำหรับงวด	(425.41)	-73.75%	650.12	89.54%	756.36	98.49%	106.24	16.34%	126.75	74.24%

งบกระแสเงินสดตั้งแต่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 1 มกราคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561
1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 และ 1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท	2560	2561	2562	ไตรมาส1/ 2563
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	390.96	(1,386.81)	704.07	210.12
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	576.02	362.35	(676.82)	(169.62)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	966.98	(1,024.46)	27.26	40.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	193.04	1,160.02	135.55	162.81
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1,160.02	135.55	162.81	203.32

อัตราส่วนทางการเงินที่ ณ 31 ธันวาคม 2560 31 ธันวาคม 2561 31 ธันวาคม 2562

อัตราส่วนทางการเงิน	2560	2561	2562
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	5,985,232,251	6,180,822,478	6,384,139,028
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.02	1.33	1.39
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่า สินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	10.72	11.91	12.25
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อ ขายเงินลงทุนระหว่างงวดสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างงวด (ร้อยละ) *	0.02	33.86	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (บาท)	5,382,249,574	6,096,956,919	6,269,947,559

หมายเหตุ: * มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์รวม 9,915.93 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคายุติธรรม 9,601.48 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.83 ของสินทรัพย์รวม รองลงมาคือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 203.32 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.05 ของสินทรัพย์รวม สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.02 จาก ณ 31 ธันวาคม 2562 สาเหตุหลักเกิดจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น – สุทธิ เพิ่มขึ้น 7.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.70 และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 40.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.88

ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์รวม 9,913.95 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคายุติธรรม 9,642.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.26 ของสินทรัพย์รวม รองลงมาคือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 162.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.64 ของสินทรัพย์รวม สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 222.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.30 จาก ณ 31 ธันวาคม 2561 จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 209.80 ล้านบาท และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพิ่มขึ้น 2.51 ล้านบาท และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น 27.26 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ HREIT มีหนี้สินรวม 3,544.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.85 ล้านบาท จาก ณ 31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละ 0.42) โดยหนี้สินหลักประกอบด้วย

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ จำนวน 3,296.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.24 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 ร้อยละ 0.08 จากค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจำหน่ายจำนวน 2.80 ล้านบาท หนี้สินที่มีมูลค่ารองลงมาได้แก่เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 204.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.06 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2562 ร้อยละ 6.49

ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ HREIT มีหนี้สินรวม 3,529.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.26 ล้านบาท (ร้อยละ 0.55 จาก 31 ธันวาคม 2561) โดยหนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ จำนวน 3,293.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.22 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2561 ร้อยละ 0.33 จากค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจำหน่ายจำนวน 10.90 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้สินที่มีมูลค่าลดลงมาได้แก่เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 191.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.93 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2561 ร้อยละ 14.95

สินทรัพย์สุทธิ

ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2563 กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 6,371.28 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 6,046.56 ล้านบาท และกำไรสะสมเป็นจำนวน 324.72 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 6,384.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 203.32 ล้านบาท (ร้อยละ 3.29) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 6,046.56 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 0.26 จากการลดทุนจดทะเบียนในอัตรา 0.0226 บาทต่อหน่วย หรือคิดเป็นจำนวน 15.88 ล้านบาท ในวันที่ 26 มีนาคม 2562 นอกจากนี้ กองทรัสต์ HREIT มีกำไรสะสมจำนวน 337.58 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 185.15 จาก ณ ธันวาคม 2561

ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดสิ้นสุด ณ 31 มีนาคม 2563 กองทรัสต์ HREIT มีรายได้ 170.72 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากค่าเช่าและบริการเป็นจำนวน 168.10 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.46 ของรายได้รวม และรายได้ค่าเช่าหลังคาจำนวน 1.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.86 ของรายได้รวม ในส่วนค่าใช้จ่าย กองทรัสต์ HREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 22.54 ล้านบาท มาจากค่าใช้จ่ายอื่น (ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าตัดจำหน่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ และค่าใช้จ่ายอื่น) จำนวน 9.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.72 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวน 4.52 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.64 ของรายได้รวม ทำให้ กองทรัสต์ HREIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหักดอกเบี้ย (32.98 ล้านบาท) เท่ากับ 115.21 ล้านบาท

สำหรับงวดสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ HREIT มีรายได้รวมจำนวน 767.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.77 จาก ณ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 640.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 83.45 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2561 ร้อยละ 23.39 และรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่าจำนวน 120.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.66 ของรายได้รวม ลดลงร้อยละ 39.87

กองทรัสต์ HREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 86.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.02 จาก ณ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีค่าใช้จ่ายหลักคือค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 40.07 ล้านบาท (ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าตัดจำหน่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ และค่าใช้จ่ายอื่น) ค่าธรรมเนียมการจัดการ จำนวน 15.46 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 15.46 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 13.79 ล้านบาท

ดังนั้น กองทรัสต์ HREIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิภายหลังการหักดอกเบี้ยจ่าย (จำนวน 137.09 ล้านบาท) ณ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 544.00 ล้านบาท

12. รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)

ลักษณะความสัมพันธ์	ความสมเหตุสมผลของรายการ
<p>WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ HREIT</p>	<p>WHAID เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready-Built Warehouse) มาตรฐานสูงและเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว มามากกว่า 10 ปี ซึ่ง WHAID มีความคุ้นเคยและเข้าใจในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี ดังนั้น WHAID จึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</p>
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT</p>	

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2562

เอกสารแนบ 3: สรุปผลประกอบการของผู้เข้ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

โครงการ	WHA CIE1		
เลขที่ยูนิต	A08E		
ธุรกิจผู้เช่า	อупโภคบริโภค		
ทุนจดทะเบียน	180,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	16 มกราคม 2544		
วันที่	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ (บาท)	121,590,138	169,099,916	176,487,649
รายได้ (บาท)	202,497,694	205,245,404	410,908,782
กำไรขั้นต้น (บาท)	7,638,536	43,088,424	88,140,151
กำไรสุทธิ (บาท)	58,915,586	27,549,402	32,598,238

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA CIE1		
เลขที่ยูนิต	B6B		
ธุรกิจผู้เช่า	บริการอุตสาหกรรม		
ทุนจดทะเบียน	4,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	1 เมษายน 2563		
วันที่	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ (บาท)	N/A	N/A	N/A
รายได้ (บาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น (บาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (บาท)	N/A	N/A	N/A

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA CIE1		
เลขที่ยูนิต	B6C		
ธุรกิจผู้เช่า	อупโภคบริโภค		
ทุนจดทะเบียน	150,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	22 พฤศจิกายน 2534		
วันที่	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562
สินทรัพย์ (บาท)	561,802,709	620,248,161	697,431,042
รายได้ (บาท)	923,259,199	1,006,460,209	1,074,520,368
กำไรขั้นต้น (บาท)	435,613,474	453,167,869	508,283,990
กำไรสุทธิ (บาท)	87,668,191	92,412,926	85,576,364

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA CIE1		
เลขที่ยูนิต	B6D		
ธุรกิจผู้เช่า	อุปกรณ์ทันตกรรม		
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	29 เมษายน 2559		
วันที่	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ (บาท)	4,235,917	9,097,639	10,174,646
รายได้ (บาท)	3,007	47,636	1,656,820
กำไรขั้นต้น (บาท)	3,007	-	530,025
กำไรสุทธิ (บาท)	(269,083)	(3,309,667)	(1,141,338)

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA CIE1		
เลขที่ยูนิต	B6E		
ธุรกิจผู้เช่า	รถยนต์		
ทุนจดทะเบียน	350,060,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	4 พฤศจิกายน 2548		
วันที่	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ (บาท)	645,853,707	820,653,681	1,068,339,117
รายได้ (บาท)	658,263,297	581,522,997	729,365,929
กำไรขั้นต้น (บาท)	221,760,800	197,577,439	221,600,104
กำไรสุทธิ (บาท)	41,288,550	20,122,545	3,636,056

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA ESIE1		
เลขที่ยูนิต	D.45		
ธุรกิจผู้เช่า	บริการอุตสาหกรรม		
ทุนจดทะเบียน	2,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	14 พฤศจิกายน 2561		
วันที่	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ (บาท)	N/A	N/A	N/A
รายได้ (บาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น (บาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (บาท)	N/A	N/A	N/A

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA ESIE1		
เลขที่อนุมัติ	D.47		
ธุรกิจผู้เช่า	เหล็ก		
ทุนจดทะเบียน	35,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	6 สิงหาคม 2562		
วันที่	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ (บาท)	N/A	N/A	N/A
รายได้ (บาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น (บาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (บาท)	N/A	N/A	N/A

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA ESIE1		
เลขที่อนุมัติ	FZ.27B		
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์		
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	12 พฤศจิกายน 2561		
วันที่	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์ (บาท)	N/A	N/A	10,126,346.82
รายได้ (บาท)	N/A	N/A	121,510.07
กำไรขั้นต้น (บาท)	N/A	N/A	1,235.28
กำไรสุทธิ (บาท)	N/A	N/A	80,608.06

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA ESIE1		
เลขที่อนุมัติ	FZ.28		
ธุรกิจผู้เช่า	อู่รถจักรยานยนต์		
ทุนจดทะเบียน	94,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	16 พฤษภาคม 2551		
วันที่	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2561	31 มีนาคม 2562
สินทรัพย์ (บาท)	141,694,242	145,821,665	160,193,199
รายได้ (บาท)	123,877,035	135,052,697	177,139,900
กำไรขั้นต้น (บาท)	23,329,124	25,978,612	33,227,084
กำไรสุทธิ (บาท)	3,306,897	3,798,939	7,312,230

ที่มา: BOL

โครงการ		WHA ESIE1		
เลขที่อนุมัติ	H.04			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน	98,486,000 บาท			
วันที่จดทะเบียน	8 กรกฎาคม 2562			
วันที่	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	
สินทรัพย์ (บาท)	N/A	N/A	N/A	
รายได้ (บาท)	N/A	N/A	N/A	
กำไรขั้นต้น (บาท)	N/A	N/A	N/A	
กำไรสุทธิ (บาท)	N/A	N/A	N/A	

ที่มา: BOL

โครงการ		WHA CIE1		
เลขที่อนุมัติ	Z.62+Z.62B			
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์			
ทุนจดทะเบียน	11,000,000 บาท			
วันที่จดทะเบียน	21 มิถุนายน 2562			
วันที่	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	
สินทรัพย์ (บาท)	N/A	N/A	N/A	
รายได้ (บาท)	N/A	N/A	N/A	
กำไรขั้นต้น (บาท)	N/A	N/A	N/A	
กำไรสุทธิ (บาท)	N/A	N/A	N/A	

ที่มา: BOL

โครงการ		WHA SIL		
เลขที่อนุมัติ	142/2 และ 142/4			
ธุรกิจผู้เช่า	โลจิสติกส์			
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท			
วันที่จดทะเบียน	6 ธันวาคม 2539			
วันที่	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	
สินทรัพย์ (บาท)	966,293,005	996,240,703	974,110,740	
รายได้ (บาท)	1,286,666,721	1,455,573,641	1,400,170,207	
กำไรขั้นต้น (บาท)	185,325,158	233,776,945	208,927,874	
กำไรสุทธิ (บาท)	33,573,322	57,123,537	20,873,725	

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA LP4		
เลขที่ยูนิต	D.3		
ธุรกิจผู้เช่า	อупกรณ์โรงงาน		
ทุนจดทะเบียน	118,805,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	24 มกราคม 2540		
วันที่	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2561	31 มีนาคม 2562
สินทรัพย์ (บาท)	2,350,836,755	2,915,694,517	3,501,608,654
รายได้ (บาท)	2,186,192,918	2,638,515,910	3,282,988,378
กำไรขั้นต้น (บาท)	769,542,831	1,028,031,310	1,292,887,257
กำไรสุทธิ (บาท)	236,136,745	413,754,712	511,732,260

ที่มา: BOL

เอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3

(หน่วย: ล้านบาท)	2564	2565	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รวมรายได้	105.94	109.64	111.58	99.65	102.20	110.76	108.67	109.94	117.33	114.74	115.89	123.60
ค่าใช้จ่าย												
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.03	2.39	2.40	2.42	2.46	2.49	2.52	2.55	2.59	2.61	2.65	2.68
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2.03	2.39	2.40	2.42	2.46	2.49	2.52	2.55	2.59	2.61	2.65	2.68
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2.67	1.72	1.79	4.80	4.43	5.81	8.66	8.38	6.18	9.15	8.84	6.52
ค่าใช้จ่ายอื่น	68.92	3.30	3.48	3.53	5.14	5.55	5.49	5.53	5.93	5.86	5.89	6.30
รวมค่าใช้จ่าย	75.95	10.08	10.37	13.46	14.77	16.64	19.48	19.31	17.57	20.52	20.31	18.46
รายได้ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และใช้จ่ายตัดจำหน่าย	29.99	99.56	101.21	86.20	87.43	94.12	89.20	90.63	99.76	94.22	95.57	105.15
ลบ: เงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	(1,356.60)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ลบ: เงินลงทุนเพื่อต่อสัญญาทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	(1,326.61)	99.56	101.21	86.20	87.43	94.12	89.20	90.63	99.76	94.22	95.57	105.15

(หน่วย: ล้านบาท)	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
รวมรายได้	120.85	121.87	129.91	127.00	127.90	136.27	133.19	133.96	142.66	139.47	140.22	149.36
ค่าใช้จ่าย												
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.70	2.73	2.76	2.79	2.81	2.84	2.86	2.89	2.91	2.93	2.95	2.97
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2.70	2.73	2.76	2.79	2.81	2.84	2.86	2.89	2.91	2.93	2.95	2.97
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	9.63	9.31	6.85	10.12	9.78	7.19	10.61	10.25	7.54	11.10	10.72	7.88
ค่าใช้จ่ายอื่น	6.22	6.23	6.63	6.53	6.52	6.94	6.83	6.81	7.24	7.13	7.10	7.54
รวมค่าใช้จ่าย	21.55	21.29	19.30	22.51	22.22	20.10	23.45	23.12	20.89	24.37	24.00	21.65
รายได้ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และใช้จ่ายตัดจำหน่าย	99.30	100.58	110.62	104.49	105.68	116.16	109.74	110.84	121.77	115.10	116.22	127.71
ลบ: เงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ลบ: เงินลงทุนเพื่อต่อสัญญาทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	99.30	100.58	110.62	104.49	105.68	116.16	109.74	110.84	121.77	115.10	116.22	127.71

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: ล้านบาท)	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595	2596	2597	2598	2599
รวมรายได้	146.08	146.54	155.81	152.29	152.74	162.30	158.40	158.71	168.73	164.84	165.03	175.38
ค่าใช้จ่าย												
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.98	3.00	3.04	3.07	3.10	3.13	3.03	3.04	3.04	3.02	3.02	3.01
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2.98	3.00	3.04	3.07	3.10	3.13	3.03	3.04	3.04	3.02	3.02	3.01
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	11.59	11.20	8.23	12.09	11.68	8.58	12.60	12.17	8.94	13.10	12.66	9.30
ค่าใช้จ่ายอื่น	7.42	7.37	7.83	7.70	7.64	8.11	7.97	7.91	8.39	8.24	8.16	8.66
รวมค่าใช้จ่าย	25.26	24.85	22.42	26.21	25.81	23.25	26.92	26.43	23.69	27.68	27.14	24.26
รายได้ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และใช้จ่ายตัดจำหน่าย	120.82	121.68	133.39	126.08	126.93	139.05	131.48	132.27	145.04	137.16	137.88	151.12
ลบ: เงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ลบ: เงินลงทุนเพื่อต่อสัญญาทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	-	-	-	-	(80.88)	-	-	-	-	-	-
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	120.82	121.68	133.39	126.08	126.93	58.17	131.48	132.27	145.04	137.16	137.88	151.12

(หน่วย: ล้านบาท)	2600	2601	2602	2603	2604	2605	2606	2607	2608	2609	2610	2611
รวมรายได้	171.33	171.41	182.10	177.89	177.85	188.88	184.51	184.36	195.73	191.21	190.95	202.65
ค่าใช้จ่าย												
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.98	2.96	2.94	2.90	2.87	2.83	2.77	2.71	2.65	2.57	2.49	2.33
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2.98	2.96	2.94	2.90	2.87	2.83	2.77	2.71	2.65	2.57	2.49	2.40
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29	0.29
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13.61	13.15	9.66	14.13	13.65	10.03	14.65	14.15	10.41	15.17	14.66	10.79
ค่าใช้จ่ายอื่น	8.50	8.41	8.92	8.75	8.64	9.16	8.98	8.87	9.40	9.21	9.09	9.63
รวมค่าใช้จ่าย	28.37	27.77	24.75	28.97	28.31	25.14	29.46	28.73	25.40	29.82	29.01	25.44
รายได้ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และใช้จ่ายตัดจำหน่าย	142.97	143.63	157.35	148.92	149.54	163.74	155.06	155.63	170.32	161.39	161.93	177.21
ลบ: เงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ลบ: เงินลงทุนเพื่อต่อสัญญาทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	142.97	143.63	157.35	148.92	149.54	163.74	155.06	155.63	170.32	161.39	161.93	177.21

(หน่วย: ล้านบาท)	2612	2613	2614	2615	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623
รวมรายได้	197.98	197.61	209.65	204.83	204.35	216.74	211.76	211.18	223.91	219.20	218.91	58.24
ค่าใช้จ่าย												
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1.33	0.24	-	-	-	-	-	-	-	-	12.50	12.50
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2.29	2.18	2.06	1.91	0.82	-	-	-	-	-	8.00	8.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.29	0.29	0.29	0.41	0.41	0.40	0.36	0.30	0.28	0.19	0.14	0.08
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15.70	15.17	11.17	16.24	15.69	11.56	16.78	16.21	11.96	17.32	16.74	3.31
ค่าใช้จ่ายอื่น	9.43	9.29	9.85	9.72	9.57	10.15	9.90	9.05	3.73	1.83	33.09	24.14
รวมค่าใช้จ่าย	29.05	27.17	23.37	28.27	26.49	22.11	27.03	25.56	15.96	19.35	70.48	48.03
รายได้ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และใช้จ่ายตัดจำหน่าย	168.93	170.43	186.28	176.56	177.86	194.62	184.74	185.61	207.94	199.85	148.43	10.21
ลบ: เงินลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ลบ: เงินลงทุนเพื่อต่อสัญญาทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165.38	-	(165.38)
กระแสเงินสดอิสระ	168.93	170.43	186.28	176.56	177.86	194.62	184.74	185.61	207.94	365.23	148.43	(155.17)

เอกสารแนบ 5: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHA ID”)

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)						
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	52626	เช่าทั้งโฉนด	5-1-42	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	3,360	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
	2)	234134	เช่าทั้งโฉนด	0-2-89.6			
ค่าเช่า	ค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เมื่อรวมกับราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จะไม่เกิน 1,356,600,000 บาท						
ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จะไม่เกิน 80,000,000 บาท						

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”)

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด						
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ตำบลตาสีทิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง และตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	17014	แบ่งเช่า	9-3-50.7	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	5,640	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต

2)	19278	แบ่งเช่า	6-2-66.4	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	3,820	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
3)	26792	แบ่งเช่า	6-1-20	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	3,372	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
4)	26793	เช่าทั้ง โฉนด	4-2-33.9	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	3,260	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
5)	26795	แบ่งเช่า	0-0-85.5	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	2,988	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
	170699		5-2-62.4			
6)	175592	แบ่งเช่า	7-0-46.2	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	4,240	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต

2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ประเภท การเช่า ที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคาร ที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของ อาคารโรงงาน
1)	229436	แบ่งเช่า	16-1-43.5	อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	5,124	Warehouse Building จำนวน 1 ยูนิต

ค่าเช่า ค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เมื่อรวมกับราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จะไม่เกิน 1,356,600,000 บาท

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จะไม่เกิน 80,000,000 บาท

สิทธิของผู้ให้เช่าในการเช่าออกพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม

ในกรณีที่มีการเช่าทรัพย์สินรายการใดเป็นการแบ่งเช่าเพียงบางส่วนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งเนื่องจากพื้นที่ของที่ดินส่วนที่เหลือในที่ดินแปลงนั้นสามารถนำไปก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมจากอาคารที่เช่าได้ในอนาคตซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกันกับพื้นที่เช่าของผู้เช่า (“พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม”) ผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง (“ผู้ดำเนินการก่อสร้าง”) มีสิทธิผ่านเช่าออกพื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของผู้เช่าบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (“อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- เมื่อผู้เช่าพื้นที่แจ้งความประสงค์ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิที่จะก่อสร้างบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม โดยจะต้องเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขอก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่า

จะแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยจะต้องดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการก่อสร้างจะต้องไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าและผู้เช่าพื้นที่จนเกินสมควร โดยผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อยที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้

ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหาย/สูญหาย แก่บุคคล และ/หรืออาคาร และ/หรือทรัพย์สินอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างกระทำผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด ทั้งทางแพ่งและทางอาญา นอกจากนี้ ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

2. ผู้เช่ายินยอมให้

- 2.1. ผู้ให้เช่า ผู้ดำเนินการก่อสร้าง และผู้ให้บริการเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินในส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออกได้ระหว่างการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม
- 2.2. ผู้ให้เช่า (รวมถึงบริวารของผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด) ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินในส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออกได้ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ภายหลังจากการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ

โดยผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนที่ผู้เช่าได้ชำระออกไป โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่เช่าและพื้นที่อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ทราบว่ายังไม่มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างไม่มีสิทธิใช้ถนนเข้าออกพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าซ่อมแซมถนนแต่อย่างใด และหากพิสูจน์ได้อย่างชัดเจนว่าค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนเป็นความเสียหายที่เกิดจากการดำเนินงานก่อสร้างของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนดังกล่าวทั้งจำนวน

3.

นอกเหนือจากการประกันภัยตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (รายละเอียดปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่จะเช่าทำกับเจ้าของทรัพย์สิน 3 (สาม) ราย สัญญาเช่าทรัพย์สิน ในหัวข้อการประกันภัย) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยทำการประกันภัยอาคารที่เช่าให้ครอบคลุมถึงอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสียหายอันอาจเกิดแก่อาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก ทั้งนี้ โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม หรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่ที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม หากมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) แยกกันระหว่างอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม คู่สัญญาตกลงจะสิทธิในการไล่เบี้ยระหว่างกัน

4.	ภายหลังการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป
----	---

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด (“WHA IB”)

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด						
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	90909	แบ่งเช่า	2-3-15	อาคารโรงงาน	516	Attached Building จำนวน 4 ยูนิต
	2)		แบ่งเช่า		จำนวน	516	
	3)		แบ่งเช่า		4 หลัง	660	
	4)		แบ่งเช่า			660	
	5)	90924	แบ่งเช่า	3-1-73	อาคารโรงงาน	1,152	Attached Building จำนวน 1 ยูนิต
	2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	27145,	แบ่งเช่า	9-2-81,	อาคารโรงงาน	4,662	Attached Building จำนวน 2 ยูนิต
	2)	55384		1-0-9.5	จำนวน	5,040	
	3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โฉจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	473	แบ่งเช่า	18-1-15	อาคารคลังสินค้า	3,777	Warehouse Building จำนวน 1 ยูนิต
ค่าเช่า	ค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เมื่อรวมกับราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จะไม่เกิน 1,356,600,000 บาท						

ค่าเช่าสำหรับ ระยะเวลาการ เช่าที่ต่ออายุ	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง จะไม่เกิน 80,000,000 บาท
--	--

สรุปเงื่อนไขเพิ่มเติมของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย

ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เหมืองแร่ (“ผู้เช่า”)
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งรวมถึงการให้เช่าหลังคา และ/หรือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าหรือตามมติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่า”)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรและให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
การชำระค่าเช่า	<ol style="list-style-type: none"> ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (wire transfer) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทุกประการ (“สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า”) ทั้งนี้ โดยไม่ให้นำข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังต่อไปนี้มาใช้บังคับกับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ <ol style="list-style-type: none"> ค่าเช่า ตามที่กำหนดในข้อสัญญาว่าด้วยเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลา 30 ปีแรก สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า และ เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าจากการจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินที่เช่า ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับค่าเช่าและหน้าที่ของผู้ให้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ มีรายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> ค่าเช่าให้เป็นไปตามข้อสัญญาว่าด้วยเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ หน้าที่ของผู้ให้เช่าตามข้อ 4 สำหรับสัญญาเช่าที่ต่ออายุให้เป็นดังนี้

	<p>ผู้ให้เข้าสามารถจำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เข้าให้แก่บุคคลภายนอก และอาจก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เข้าได้ ในกรณีที่เกิดบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เข้าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เข้าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เข้าตามสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. ผู้เข้าสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเข้าได้โดยการแจ้งให้ผู้ให้เข้าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 21 (ยี่สิบเอ็ด) ถึงปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) ของระยะเวลาการเช่า 4. คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้การต่อระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่เข้านั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง 5. ในกรณีที่ผู้เข้าได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเข้าให้ผู้ให้เข้าทราบแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เข้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุนี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 15 (สิบห้า) วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) 6. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ผู้เข้าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้ให้เข้า
<p>หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เข้า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เข้าตกลงจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เข้าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เข้าอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ โดยผู้ให้เข้ายินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เข้าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนองอย่างสูงไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนองในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เข้าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ ในการนี้ สำหรับกรณีที่กฎหมายกำหนดวงเงินจำนองสูงไว้สำหรับที่ดินแปลงใด ๆ 10 (สิบ) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนองให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้น ๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เข้าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี้ 3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีการไถ่ถอนจำนองในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เข้าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองดังกล่าว
<p>สิทธิของผู้เช่าในการใช้ชื่อทางการค้า</p>	<p>ผู้เช่าสามารถใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โอลิมปิกสโตน (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถประกอบกิจการต่าง ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โอลิมปิกสโตน (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างถูกต้องและเต็มที่ ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้ทรัพย์สินที่เข้าตามสัญญาเช่าฉบับนี้เท่านั้น โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ</p>

หน้าของผู้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำ การ ผู้เช่าตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีหรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น 3. ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการอื่นใด เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะมีสิทธิกระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ารับทราบว่าจะมีการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาที่เช่า ซึ่งรวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องบนพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ที่จำเป็นในการประกอบโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ซึ่งหากการติดตั้งดังกล่าวไม่เป็นการแก้ไขตัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการอื่นใด ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการติดตั้ง เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงส่วนควบจากโครงการ Solar Rooftop ที่ได้รับมอบมาจากผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop (ถ้ามี)) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่ควรจะเป็นซึ่งเป็นการชำระค่างบประมาณปกติ ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่า เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจนผู้ให้เช่ารับทราบและยอมรับว่าผู้เช่าช่วงพื้นที่โครงการ Solar Rooftop และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่าช่วง และ/หรือผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop เป็นเจ้าของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดโดยไม่ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า 4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดกฎหมาย กฏ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า 5. ตลอดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับพื้นที่เช่าให้แก่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โอลิมปิกสแควร์ (แล้วแต่กรณี) ล่วงหน้าเป็นรายไตรมาสตามอัตราค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตามที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โอลิมปิกสแควร์ (แล้วแต่กรณี) กำหนด และจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โอลิมปิกสแควร์ (แล้วแต่กรณี) ประกาศใช้สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โอลิมปิกสแควร์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางโดยผู้เช่าดังกล่าวจะเป็นไปสองลักษณะดังนี้
----------------	--

<p>หน้าที่ของผู้เช่า (ต่อ)</p>	<p>(ก) ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า หรือในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ไม่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้รับผิดชอบค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Attached Buildings และอาคารคลังสินค้า) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี)เอง</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่า (ต่อ)</p>	<p>(ข) ในกรณีที่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าและสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้รับผิดชอบค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Detached Building) ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือ ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยผู้เช่าจะใช้ความพยายามดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้ชำระค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดระยะเวลาที่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว</p> <p>6. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และรักษาไว้ซึ่งสภาพลักษณะที่ดีของผู้ให้เช่า และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p> <p>7. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>1. คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าแล้ว</p> <p>2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างเอง</p> <p>3. เว้นแต่ข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าในการเข้าออกพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (เฉพาะกรณีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด) ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>ในกรณีที่การเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ซึ่งผู้เช่าต้องใช้ถนนภายในแปลงที่ดินส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกเท่านั้น (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์") ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือบริวารของผู้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลา</p>

การเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุโดยไม่มีค่าตอบแทน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (กรณีที่ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)

หากคู่สัญญาฝ่ายใด (สำหรับผู้เช่า ให้รวมถึงบริวารของผู้เช่าและบุคคลที่ผู้เช่ากำหนด) ไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

นอกจากนี้ สำหรับกรณีที่เป็นการจดทะเบียนการติดพันให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ให้กับผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าเพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีสิทธิใช้ที่ดินการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่าหรือ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) โดยไม่มีค่าตอบแทน เช่นเดียวกับผู้เช่า โดยที่ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนการติดพันดังกล่าว

4. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อการผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
 - 4.1. เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้กับผู้เช่า หรือ
 - 4.2. เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
5. ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าถึงการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญา และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมลงนามในหนังสือแปลงหนี้ (Novation Letter) และ/หรือเอกสารหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ และผู้เช่า
 ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้ลงนามในหนังสือแปลงหนี้ (Novation Letter) เพื่อเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง และผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวโดยไม่มีภาระหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่า
 นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าที่ดินและอาคารต่อไป ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง
6. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป

	<p>6.1. ส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด (ถ้ามี) ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และ</p> <p>6.2. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าและมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้โดยสมบูรณ์</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยดำเนินการประกันภัยอาคารที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่อาคารที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก ทั้งนี้ โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าหรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่อาคารที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายแต่เพียงบางส่วน (ตามนิยามในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย) ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป
<p>การโอนสิทธิ การเช่า และการให้เช่าช่วง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ภายในระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิให้แก่ผู้ประกอบการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับผู้ให้เช่า และ/หรือเป็นการแข่งขันกับกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า <p>(ก) ภายในระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าที่ดินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด ๆ ได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p>

	<p>อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าสามารถนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>(ข) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือโครงการ Solar Rooftop ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงอาคาร และ/หรือที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า อาคารโรงงาน และ/หรือพื้นที่โครงการ Solar Rooftop ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ ไจซ์สติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี)</p> <p>อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้เช่า เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้เช่า ในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้เช่า ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความตกลงผู้เช่าพื้นที่รายนั้นนั้น โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามและไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>
<p>ภาษีอากรและอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าธรรมเนียม หรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือภาษีอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น 4. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้และสัญญาฉบับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งแรกทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ <p>นอกจากนี้ เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. ผู้เข้าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจ้างของทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจ้าง (ครั้งแรก และทุก ๆ ครั้งที่มีการเพิ่มวงเงินจ้างตามที่ระบุไว้ในหัวข้อหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า) ทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้เข้าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก และทุก ๆ ครั้งที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามการใช้ประโยชน์เกี่ยวกับทางเข้า-ออกของกองทรัพย์สินที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
<p>เหตุผิดนัด</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำกร (เจ้าของทรัพย์สิน) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำกร (เจ้าของทรัพย์สิน) และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 1.2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าผิดคำมั่นจะให้เช่าแก่ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 1.3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่าช่วงแรกโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 1.4. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าสิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่า

	<p>2.1. ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญา และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก</p> <p>(ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะกรณีสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวด์ิง จำกัด)</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. เนื่องจากมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และทรัสต์ 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน ตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบหรือไม่

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียลส์ อินดัสเตเรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ID”)

ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียลส์ อินดัสเตเรียลเอสเตท จำกัด
ราคาซื้อขาย	<p>คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายสังหาริมทรัพย์ในราคาสุทธิรวมประมาณ [•] บาท ([•]) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ การชำระราคาซื้อขายดังกล่าว อาจชำระในรูปแบบของเช็คเงินสดของธนาคาร (cashier's cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย ทั้งนี้ ตามที่ผู้ขายจะได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าก่อนวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ขายจะส่งมอบใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อเป็นหลักฐาน</p> <p>การชำระราคาซื้อขายและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด นอกเหนือจากเช็คเงินสด (cashier's cheque) จะถือว่าการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ซื้อได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น</p>

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวคิง จำกัด (“WHA IB”)

ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวคิง จำกัด
ราคาซื้อขาย	<p>คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายสังหาริมทรัพย์ในราคาสุทธิรวมประมาณ [•] บาท ([•]) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <p>โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ การชำระราคาซื้อขายดังกล่าว อาจชำระในรูปแบบของเช็คเงินสดของธนาคาร (cashier's cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย ทั้งนี้ ตามที่ผู้ขายจะได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าก่อนวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ขายจะส่งมอบใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อเป็นหลักฐาน</p> <p>การชำระราคาซื้อขายและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด นอกเหนือจากเช็คเงินสด (cashier's cheque) จะถือว่าการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ซื้อได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น</p>

สรุปเงื่อนไขเพิ่มเติมของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 2 ราย

ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหม ราช (“ผู้ซื้อ”)
การซื้อขาย สังหาริมทรัพย์	ผู้ซื้อตกลงจะซื้อสังหาริมทรัพย์ (รายการสังหาริมทรัพย์ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) (“สังหาริมทรัพย์”) จากผู้ขายและ ผู้ขายตกลงจะขายสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การซื้อขายตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะมีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าตามที่ กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (“วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ”)
การโอน กรรมสิทธิ์ใน สังหาริมทรัพย์	คู่สัญญาตกลงให้การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์ในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ และได้มี การชำระราคาซื้อขายให้กับผู้ขายครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) โดยให้ถือว่าผู้ขายได้ส่ง มอบการครอบครองในสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ ณ สถานที่อันเป็นที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ นอกจากนี้ ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการ บำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ที่ตนเป็นผู้ขายที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับ เงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือ ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ค่าธรรมเนียม และภาษีอากร	ผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียม ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่ง กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายสังหาริมทรัพย์
คำรับรอง เกี่ยวกับ สังหาริมทรัพย์	ณ วันที่ส่งมอบสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายรับรองว่าสังหาริมทรัพย์ปราศจากภาระผูกพันและการรอนสิทธิใด ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัด อยู่เพียงการจำนำ หรือให้เช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือนำสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใดแก่บุคคลใด ๆ รวมถึง การก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อสังหาริมทรัพย์ หรือทำให้สิทธิในการได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อด้อย ลงหรือด้อยกว่าบุคคลอื่น

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สิน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHA ID”)

ผู้จ้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดิเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)			
ทรัพย์สินที่จ้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้			
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน
	1)	52626	อาคารโรงงาน	Detached Building
	2)	234134	จำนวน 1 หลัง	จำนวน 1 ยูนิต
	("ทรัพย์สินที่จ้าง")			

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“WHA ESIE”)

ผู้จ้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด																																										
ทรัพย์สินที่จ้าง	<p>1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ตำบล ตาสีห์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง และตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ลำดับที่</th> <th style="width: 20%;">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th style="width: 30%;">อาคาร</th> <th style="width: 40%;">ประเภทของอาคารโรงงาน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1)</td> <td style="text-align: center;">17014</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2)</td> <td style="text-align: center;">19278</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3)</td> <td style="text-align: center;">26792</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4)</td> <td style="text-align: center;">26793</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5)</td> <td style="text-align: center;">26795</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน</td> <td style="text-align: center;">Detached Building</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6)</td> <td style="text-align: center;">170699</td> <td style="text-align: center;">จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">7)</td> <td style="text-align: center;">175592</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Detached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. สิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 229436 ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ลำดับที่</th> <th style="width: 20%;">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th style="width: 30%;">อาคาร</th> <th style="width: 40%;">ประเภทของอาคารโรงงาน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1)</td> <td style="text-align: center;">229436</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Warehouse Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>(“ทรัพย์สินที่จ้าง”)</p>			ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน	1)	17014	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	2)	19278	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	3)	26792	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	4)	26793	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	5)	26795	อาคารโรงงาน	Detached Building	6)	170699	จำนวน 1 หลัง	จำนวน 1 ยูนิต	7)	175592	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน	1)	229436	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Warehouse Building จำนวน 1 ยูนิต
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน																																								
1)	17014	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต																																								
2)	19278	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต																																								
3)	26792	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต																																								
4)	26793	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต																																								
5)	26795	อาคารโรงงาน	Detached Building																																								
6)	170699	จำนวน 1 หลัง	จำนวน 1 ยูนิต																																								
7)	175592	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต																																								
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน																																								
1)	229436	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Warehouse Building จำนวน 1 ยูนิต																																								

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างทrophyสินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวติง จำกัด (“WHA IB”)

ผู้จ้าง	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวติง จำกัด																														
ทrophyสินที่จ้าง	<p>1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ลำดับที่</th> <th style="width: 20%;">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th style="width: 30%;">อาคาร</th> <th style="width: 40%;">ประเภทของอาคารโรงงาน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1)</td> <td style="text-align: center;">90909</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Attached Building จำนวน 4 ยูนิต</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2)</td> <td style="text-align: center;">90924</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Attached Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ลำดับที่</th> <th style="width: 20%;">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th style="width: 30%;">อาคาร</th> <th style="width: 40%;">ประเภทของอาคารโรงงาน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1)</td> <td style="text-align: center;">27145</td> <td style="text-align: center;">อาคารโรงงาน จำนวน 2 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Attached Building จำนวน 2 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. สิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โกลด์สตาร์พาร์ค 4 (WHA LP 4) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 473 ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">ลำดับที่</th> <th style="width: 20%;">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th style="width: 30%;">อาคาร</th> <th style="width: 40%;">ประเภทของอาคารโรงงาน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1)</td> <td style="text-align: center;">473</td> <td style="text-align: center;">อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง</td> <td style="text-align: center;">Warehouse Building จำนวน 1 ยูนิต</td> </tr> </tbody> </table> <p>(“ทrophyสินที่จ้าง”)</p>			ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน	1)	90909	อาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง	Attached Building จำนวน 4 ยูนิต	2)	90924	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Attached Building จำนวน 1 ยูนิต	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน	1)	27145	อาคารโรงงาน จำนวน 2 หลัง	Attached Building จำนวน 2 ยูนิต	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน	1)	473	อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	Warehouse Building จำนวน 1 ยูนิต
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน																												
1)	90909	อาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง	Attached Building จำนวน 4 ยูนิต																												
2)	90924	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Attached Building จำนวน 1 ยูนิต																												
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน																												
1)	27145	อาคารโรงงาน จำนวน 2 หลัง	Attached Building จำนวน 2 ยูนิต																												
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน																												
1)	473	อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง	Warehouse Building จำนวน 1 ยูนิต																												

สรุปเงื่อนไขเพิ่มเติมของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
ทั้ง 3 ราย

ผู้รับจ้าง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมวราช (“ผู้รับจ้าง” หรือ “กองทรัสต์”)
หน้าที่จ้างเป็นประจำ	หนี้ตั้งต่อไปนี้เกิดขึ้นแล้วหรือที่จะเกิดขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เงินจำนวนใด ๆ ที่ต้องคืนตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จ้างปฏิบัติตามข้อตกลงของผู้จ้างในฐานะผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้รับจ้างในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการที่ผู้รับจ้างในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้รับจ้างได้เนื่องจากเหตุผลของฝ่ายผู้จ้างตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน
การบังคับจ้าง	ผู้รับจ้างจะใช้สิทธิบังคับจ้างต่อเมื่อผู้จ้างผิดค้ำประกันในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ตนให้ไว้กับผู้รับจ้างภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินหรือตกเป็นผู้ผิดนัดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้ผู้รับจ้างไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
การไถ่ถอนจ้าง	เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยผู้จ้างได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าโดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จ้างไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จ้างภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว และผู้รับจ้างตกลงดำเนินการไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้จ้างในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)

<p>คู่สัญญา</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ดับบลิวเอชเอไอดี”) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม (“กองทรัสต์”)</p>
<p>การดำรง สัดส่วนการถือ ครอง หน่วยทรัสต์</p>	<p>1. ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์”) ดับบลิวเอชเอไอดีตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ของดับบลิวเอชเอไอดี และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 เท่านั้น ทั้งนี้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ให้ความหมายรวมถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคลและผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ <p>2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้นดับบลิวเอชเอไอดีตกลงว่าดับบลิวเอชเอไอดี และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของดับบลิวเอชเอไอดีจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าว หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ อันจะทำให้ดับบลิวเอชเอไอดี และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของดับบลิวเอชเอไอดีถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันมีจำนวนน้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ในกรณีจำเป็นหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับความยินยอมจากทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>ข้อตกลงใน การจัดการ ความขัดแย้ง ทาง ผลประโยชน์</p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่ดับบลิวเอชเอไอดีปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารของกองทรัสต์ ดับบลิวเอชเอไอดีตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ดับบลิวเอชเอไอดีจะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีเงื่อนไขการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ</p>

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย

คู่สัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวอิง จำกัด (“เจ้าของทรัพย์สิน”) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหม ราช (“กองทรัสต์”)														
หน้าที่เกี่ยวกับการรับชดเชยรายได้ค่าเช่าของเจ้าของทรัพย์สิน	1. เจ้าของทรัพย์สินจะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น “ค่าเช่า”) ให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ <u>ไม่มีผู้เช่า</u> เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาชดเชยรายได้”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr style="background-color: #cccccc;"> <th style="padding: 5px;">ประเภททรัพย์สินที่เช่า</th> <th style="padding: 5px;">ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า</th> <th style="padding: 5px;">อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">โรงงานแบบ Attached Building</td> <td style="padding: 5px;">โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">164</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">โรงงานแบบ Detached Building</td> <td style="padding: 5px;">โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">189</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">คลังสินค้า</td> <td style="padding: 5px;">โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4</td> <td style="padding: 5px; text-align: center;">150</td> </tr> </tbody> </table>			ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)	โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	164	โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	189	คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	150
ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)													
โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	164													
โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	189													
คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	150													
ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้เจ้าของทรัพย์สินชำระจำนวนเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส โดยมีเงื่อนไข ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2 ถึง ข้อ 5															
2. สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า (ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินที่เช่าซึ่งไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้หรือ เป็นทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าแต่ต่อมาไม่มีผู้เช่าก็ตาม) (“ทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า”) เจ้าของทรัพย์สินจะรับชำระการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้															
3. ภายใต้ข้อกำหนดข้อ 6 หากมีผู้เช่าพื้นที่มาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินจะพ้นจากหน้าที่ในการรับชำระรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า นั้น															

	<p>4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ดังกล่าว ในกรณีที่มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาบริการ”) ของผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายได้ครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เจ้าของทรัพย์สินจะรับชำระรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 ตั้งแต่วันครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าที่ว่างลงนั้น (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1</p> <p>5. หากเกิดกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายได้ผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องรับชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม หากมีการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายใดก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ผิดสัญญา (ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ตาม) เจ้าของทรัพย์สินจะชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่นั้น (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1</p> <p>ทั้งนี้ วิธีการคำนวณมูลค่าที่ “กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า” ให้พิจารณาดังนี้</p> <p>5.1. นอกเหนือจากเงินประกันการเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น (“เงินประกันการเช่า”) กองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการเรียกเงินค่าชดเชยความเสียหายตามที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่าพื้นที่ต่อไป (“เงินค่าชดเชยความเสียหาย”) ทั้งนี้ เว้นแต่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และ</p> <p>5.2. กองทรัสต์จะนำเงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหาย (ถ้ามี) ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ไปใช้ในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่สามารถปล่อยเช่าต่อไปได้ (ถ้ามี) และ</p> <p>5.3. กองทรัสต์จะพิจารณานำเงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหายที่คงเหลือจากการหักค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 5.2 (ถ้ามี) มาใช้เป็นค่าชดเชยรายได้ของกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นเป็นต้นไป และ</p> <p>5.4. หากกองทรัสต์ได้ใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหายครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 และ 5.3 แล้ว จะถือว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน หากวันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดขึ้นภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์แต่อย่างใด</p> <p>นอกจากนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นสมควรให้มีการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อเรียกร้องผู้เช่าพื้นที่เพื่อเรียกร้องเงินค่าชดเชยความเสียหาย คู่สัญญาตกลงว่า ระหว่างการดำเนินการตามกฎหมายกับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ให้ถือเสมือนว่ากองทรัสต์ยังไม่ได้รับเงินค่าชดเชยความเสียหายจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้นมา เพื่อพิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่าที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.1 ถึง 5.4 ในกรณีนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามที่ดีที่สุดเพื่อให้ได้รับเงินค่าชดเชยความเสียหายดังกล่าวจากผู้เช่าพื้นที่ และตกลงจะนำส่งจำนวนเงินค่าชดเชยความเสียหายที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ในจำนวนที่เจ้าของทรัพย์สินได้ชำระให้แก่กองทรัสต์มาก่อน คืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินโดยไม่ชักช้า</p>
--	--

6. เจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าในระหว่างระยะเวลาขาดเซยรายได้ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการ ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ (“อัตราขั้นต่ำ”) ดังต่อไปนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ (“ส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ”) ให้แก่กองทรัสต์

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับขาดเซยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)
โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอช เอ ชลบุรี 1 และ โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี	164
โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอช เอ ชลบุรี 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอช เอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	189
คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	150

การชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจะรวมถึงกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่าได้รับยกเว้นค่าเช่าค่าบริการในช่วงเวลาใด ๆ ในระหว่างระยะเวลาขาดเซยรายได้ที่มีได้เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา ในกรณีเช่นว่านี้ เจ้าของทรัพย์สินจะต้องชำระค่าเช่าอัตราขั้นต่ำเต็มจำนวน

หากเกิดกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายใดผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ในช่วงระยะเวลาขาดเซยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่อย่างใด แต่เจ้าของทรัพย์สินยังคงต้องชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ

ข้อ 6 นี้ จะไม่ใช้บังคับกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำขึ้นหรือต่ออายุก่อนหรือในวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ¹¹

หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สิน

ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาทิเช่น หลังคา เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย การทาสีอาคารที่เช่า หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) รั้วและประตูรอบแปลงทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ระบบสาธารณูปโภคที่เชื่อมต่อกับผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงสร้างอาคาร การซ่อมแซมอาคารหรือพื้นดินบริเวณทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจากพื้นที่หลุดตัว (ถ้ามี) รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องที่เสียหายจากการนี้ ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรณีที่มีการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าพื้นที่

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกโครงการ)

<p>ผู้จัดการ กองทรัสต์</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)</p>
<p>ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</p>	<p>บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)</p>
<p>ทรัสต์</p>	<p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหม ราช (“กองทรัสต์”)</p>
<p>วันที่สัญญา มีผลใช้บังคับและ การแต่งตั้ง ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและ หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ</p>
<p>ระยะเวลาการ จ้างบริหาร</p>	<p>คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้เป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”) เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยในช่วงระยะเวลาการจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์มิได้แจ้งเหตุผิดสัญญาต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ต่ออายุสัญญานี้ออกไป อีกคราวละ 10 (สิบ) ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่อออกไปให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ นี้ เว้นแต่อัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นร้อยละ 5 (ห้า) ของรายได้จากการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ใ ระยะเวลาการจ้างบริหารจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ภายใต้สัญญาการ เช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>
<p>หน้าที่ของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือหน้าที่ ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการ ดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ ลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวให้สอดคล้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ ชวน กองทรัสต์จะต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทราบ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวน หากแบบแสดงรายการ ข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวนไม่สอดคล้องกับหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญานี้ หรือกำหนดหน้าที่ของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นอย่างอื่น</p>

<p>หน้าที่ของ ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)</p>	<p>2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควร แก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าว ทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างที่ผู้จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่จัดการบริหารฯ ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่จัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว</p> <p>4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมทั้งแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 (ห้า) ปี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation)</p> <p>5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด</p>
---	--

คำตอบแทน	<p>กองทรัสต์ดังกล่าวจะชำระคำตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดดังนี้</p> <p>1. ค่าจ้างบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="padding: 5px;">ระยะเวลา</th> <th style="padding: 5px;">ค่าจ้างบริหาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">ปีที่ 1 - 5</td> <td style="padding: 5px;">ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน*</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ปีที่ 6 - 10</td> <td style="padding: 5px;">ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน*</td> </tr> </tbody> </table> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เมื่อต่ออายุสัญญาฉบับนี้ ค่าจ้างบริหารต่อปีจะเท่ากับร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน*</p> <p>*รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่า ค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ปรับปรุงด้วยการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมรายได้จากเงินรับประกันรายได้ที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สิน</p> <p>2. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหา)</p> <p>ก. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือนต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดหาผู้เช่าดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (2) ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม <p>ข. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือนต่อสัญญาที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ ในกรณีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดหาผู้เช่าดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี (2) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุดังกล่าว ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี 	ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร	ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน*	ปีที่ 6 - 10	ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน*
ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร						
ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน*						
ปีที่ 6 - 10	ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน*						

<p>คำ ตอบ แ ท น (ต่อ)</p>	<p>(3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาไม่น้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุดังกล่าวด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่ารายใดที่ได้รับการแนะนำหรือจัดหาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบระยะเวลาเช่าและเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และ/หรือบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในจำนวนเท่ากับหรือมากกว่าค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายนั้น (ไม่ว่าจากเงินประกันการเช่าหรือจากการชำระค่าเสียหายโดยผู้เช่า) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องคืนค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับเงินชดเชยจากการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า หรือจำนวนที่ได้รับไม่ครบตามจำนวนค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายนั้น (ไม่ว่าจากเงินประกันการเช่าหรือจากการชำระค่าเสียหายโดยผู้เช่า) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงคืนค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือที่ยังไม่ได้รับค่าเสียหายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหน้าที่ในการคืนค่าธรรมเนียมตามข้อนี้สำหรับการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดของผู้เช่าที่ได้รับการแนะนำหรือจัดหาโดยบุคคลอื่น</p>
<p>คำ ใช้ จ ่าย</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทุกประเภทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการปฏิบัติหน้าที่ของตนเองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (Operating Expenses) ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance Costs) ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สิน (Repair and Renovation Costs) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการบริหารจัดการใด ๆ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบ</p> <p>ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ) โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงเป็นอย่างอื่น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีมูลค่าของค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการมีจำนวนไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการเข้าทำรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้โดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าก่อนการดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงรายการดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงไว้กับทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และหากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ 2. กรณีมูลค่าของค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการมีจำนวนตั้งแต่ 20,000 (สองหมื่น) บาทขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าทำรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยนำเสนอรายละเอียดของการเข้าทำรายการแต่ละรายการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการก่อนเข้าทำรายการ และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ได้รับรายละเอียด

	<p>รายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยพิจารณาตัดสินใจของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นที่ยุติ ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พิจารณาภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการนั้นนับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการพิจารณาดังกล่าว</p> <p>ในการเบิกค่าใช้จ่ายตามข้อ 1. และ ข้อ 2. จากกองทรัสต์ข้างต้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) พร้อมแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายในใบแจ้งหนี้ดังกล่าวมายังกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้ดังกล่าว</p> <p>3. สำหรับการดำเนินการใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี และเป็นรายการที่มีได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงานประจำปี แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายพิเศษดังกล่าวจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์และเกี่ยวเนื่องต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนไว้แล้ว และเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งรายละเอียดของค่าใช้จ่ายพิเศษ พร้อมทั้งที่มา เหตุผล และงบประมาณ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เพื่อพิจารณาเป็นคราว ๆ ไป โดยค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ต้องได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ก่อนดำเนินการ เว้นแต่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะตกลงเป็นอย่างอื่น</p>
<p>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 (สาม) ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน (“ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน”) การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน</p> <p>ทั้งนี้ โดยที่ระยะเวลาในการปรับเกณฑ์การพิจารณาจะปรับทุก ๆ 6 (หก) ปี (“ระยะเวลาในการปรับเกณฑ์”) โดยในช่วง 6 (หก) ปีแรกนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน รายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานโดยเฉลี่ยในแต่ละรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานจะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานในปีแรกที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยที่เกณฑ์รายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานโดยเฉลี่ยในรอบแรกจำนวนร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ดังกล่าวจะถูกปรับเพิ่มร้อยละ 3 (สาม) ทุก ๆ รอบระยะเวลาในการปรับเกณฑ์ (ตัวอย่างเช่น ในช่วงปีที่ 7-12 (เจ็ดถึงสิบสอง) จะเป็นร้อยละ 53 (ห้าสิบสาม) ในช่วงปี 13-18 (สิบสามถึงสิบแปด) จะเป็นร้อยละ 56 (ห้าสิบหก)) (“เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน”)</p> <p>2. ในกรณีที่ (ก) เกิดเหตุสุดวิสัยจากภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์ทางการเมืองอย่างร้ายแรง และส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่เกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และในกรณีที่เหตุสุดวิสัยดังกล่าวดำรงอยู่เป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือน นับจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ หรือ (ข) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่นหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันโดยเฉลี่ย มีรายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานลดลงเกินร้อยละ 15 (สิบห้า) เมื่อเทียบกับรายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานปีก่อนหน้า ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่เกิดเหตุดังกล่าว คู่สัญญาตกลงกันให้ดำเนินการดังนี้</p>

	<p>(1) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุ ณ ขณะนั้น ๆ ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป หรือ</p> <p>(2) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยคู่สัญญาจะทำความตกลงร่วมกันปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมต่อไป</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละรอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>(1) ให้เริ่มนับระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบแรกตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินและในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อ ๆ ไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 (สาม) ปี โดยจะดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานผ่านเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานให้เริ่มนับรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบถัดไปตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดตามรอบนั้น</p> <p>(3) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในปีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่ต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานรวมกับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับจากวันครบกำหนดตามรอบนั้น (“ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน”)</p> <p>4. หากปรากฏว่ารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานในปีแรกหรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ในแต่ละปีหรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
<p>ข้อตกลงกระทำ การหรือละเว้น กระทำการของ ผู้ บ ริ ห า ร อสังหาริมทรัพย์</p>	<p>1. เว้นแต่จะเป็นการดำเนินการซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ หรือบทบัญญัติใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใด ๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการอื่นใดในนามกองทรัสต์ และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใด ๆ ในนามของกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมจากทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 2. หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่าคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการใด ๆ ภายในอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ได้รับไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือสัญญาเช่าและสัญญาบริการอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใด ๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำหรือละเว้นการกระทำใด ๆ ของกองทรัสต์อาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป 4. ข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะจัดทำขึ้นในภายหลัง โดยคู่สัญญาตกลงถือข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ 5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์
<p>การขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลง และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการนี้ 2. ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้บริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานให้แก่ผู้อื่นอยู่ และได้แจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มี การแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใดรวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำตามที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับทรัสต์ในนามกองทรัสต์ <p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</p> 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (2) ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญา โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์
- (4) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์ โดยจงใจหรือโดยทุจริต
- (6) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้

3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวน อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กองทรัสต์เลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกสัญญาก่อตั้งทรัสต์” ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในกรณีที่เกิดคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป
- (3) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา
- (4) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร

เมื่อสัญญาการลงทุนในทรัพย์สินของทรัสต์ระงับลงทั้งหมดโดยเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวจะชดเชยค่าเสียหายจากการเลิกสัญญาให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสต์ยังมิได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์เกินกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง

เอกสารแนบ 6: สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด (สำรวจและประเมิน ณ วันที่ 26 มีนาคม 2563) และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (สำรวจและประเมิน ณ วันที่ 25 มีนาคม 2563 และ 1 เมษายน 2563 ตามลำดับ) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้ 1) วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) และ 2) วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายข้างต้น ได้เลือกใช่วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากเป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง โดยสมมติฐานหลัก เช่น อัตราการเช่า (Occupancy Rate) ณ ปัจจุบัน อัตราค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีความเหมาะสม เนื่องจากผู้ประเมินราคาอิสระได้อ้างอิงจากสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่าปัจจุบัน และสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน รวมถึงสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) อยู่ในช่วงระหว่าง 1,292.00 – 1,348.91 ล้านบาท

มูลค่าประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
WHA CIE 1	198.60	192.00
WHA ESIE 1	677.01	655.00
WHA LP2	130.54	125.00
WHA LP4	95.28	84.00
WHA SIL	247.48	236.00
รวม	1,348.91	1,292.00

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 โดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) จะคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าวโดยสมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมิน เป็นดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท กรุงเทพมหานคร ประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) 30 ปี และต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี (มูลค่า ณ วันที่ 1 มกราคม 2564)	
ประเภททรัพย์สิน	อาคารโรงงาน Detached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 7 ยูนิต อาคารโรงงาน Attached building ชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 7 ยูนิต และ อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว และสำนักงาน 2 ชั้น จำนวน 2 ยูนิต	
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ และประเมิน 26 มีนาคม 2563	วันที่สำรวจ 25 มีนาคม 2563 วันที่ประเมิน 1 เมษายน 2563
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	คำนวณค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า - อาคารโรงงาน Attached ปรับค่าเช่าเป็น 195 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงาน Detached ปรับค่าเช่าเป็น 200 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารคลังสินค้า ปรับค่าเช่าเป็น 175 บาท/ ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 ทุกๆ 3 ปี	คำนวณค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า - อาคารโรงงาน Attached ปรับค่าเช่าเป็น 195 บาท/ตร.ม./เดือน โดยยูนิต 142/2 และ 142/4 ปรับค่าเช่าเป็น 174 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงาน Detached ปรับค่าเช่าเป็น 200 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารคลังสินค้า ปรับค่าเช่าเป็น 174 บาท/ ตร.ม./เดือน โดยยูนิต D.3 ปรับค่าเช่าเป็น 159 บาท/ ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.50 ทุกปี
อัตราการใช้เช่า (Occupancy Rate)	คำนวณตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า ปีที่ 1 - 2 (2564 - 2565) ปรับอัตราการใช้เช่าเป็นร้อยละ 90.00 ปีที่ 3 - 4 (2565 - 2566) ปรับอัตราการใช้เช่าเป็นร้อยละ 92.00 ปีที่ 5 (2567) ปรับอัตราการใช้เช่าเป็น ร้อยละ 93.00 ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2568 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ) อัตราการใช้เช่าร้อยละ 95.00	คำนวณตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า ปีที่ 1 - 5 (2564 - 2568) ปรับอัตราการใช้เช่าเป็นร้อยละ 90.00 ตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2568 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ) อัตราการใช้เช่าร้อยละ 94.00
รายได้จากการขาดเหลือรายได้ค่าเช่าระยะเวลา 3 ปีแรก	- โรงงาน Attached อัตราค่าเช่าขาดเหลือ 164 บาท/ตร.ม./เดือน - โรงงาน Detached อัตราการใช้เช่าขาดเหลือ 189 บาท/ตร.ม./ เดือน - คลังสินค้า อัตราการใช้เช่าขาดเหลือ 150 บาท/ ตร.ม./เดือน	- โรงงาน Attached อัตราค่าเช่าขาดเหลือ 164 บาท/ตร.ม./เดือน - โรงงาน Detached อัตราการใช้เช่าขาดเหลือ 189 บาท/ตร.ม./ เดือน - คลังสินค้า อัตราการใช้เช่าขาดเหลือ 150 บาท/ ตร.ม./เดือน
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ปีที่ 1 - 5 (2564 - 2568): ร้อยละ 1.75 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ปีที่ 1 - 5 (2564 - 2568): ร้อยละ 1.75 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่

สมมติฐาน	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
	ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2569 เป็นต้นไป): ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2569 เป็นต้นไป): ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	ร้อยละ 0.70 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commission): - อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่ารายเดิมร้อยละ 65.00 คิดค่า commission 0.50 เดือน ของค่าเช่า - อัตราการหาผู้เช่ารายใหม่ร้อยละ 35.00 คิดค่า commission 1 เดือน ของค่าเช่า
ค่าใช้จ่ายระบบรักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกันภัย และการบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.70 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี	- ระบบรักษาความปลอดภัย: ร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าอาคาร และปรับขึ้นร้อยละ 2.50 ต่อปี - ค่าเบี้ยประกันภัยเฉลี่ยต่อพื้นที่ให้เช่า: 9.90 บาท/ตร.ม./ ปี และปรับเพิ่มร้อยละ 2.50 ต่อปี - ค่าบำรุงรักษาอาคาร: ร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าเช่าอาคาร
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิคม	- WHA CIE1 (เฉพาะที่เป็นโรงงาน Attached 5 ยูนิต): 1,150 บาท/ไร่/เดือน - WHA ESIE ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ - WHA LP2: 1,250 บาท/ไร่/เดือน - WHA LP4: 1,200 บาท/ไร่/เดือน - WHA SIL: 1,400 บาท/ไร่/เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี	- WHA CIE1: 1,150 บาท/ไร่/เดือน - WHA ESIE ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ - WHA LP2: 1,250 บาท/ไร่/เดือน - WHA LP4: 1,200 บาท/ไร่/เดือน - WHA SIL: 1,400 บาท/ไร่/เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 2.00 ต่อปี
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX)	ปีที่ 1 - 5 (2564 - 2568) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ปีที่ 6 เป็นต้นไป: ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ปีที่ 1 - 5 (2564 - 2568) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ปีที่ 6 - 15: ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ปีที่ 16 - 30: ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตั้งแต่ปีที่ 31 เป็นต้นไป: ร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าใช้จ่ายการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี	80.88 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมอาคารร้อยละ 1.10)	80.88 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมอาคารร้อยละ 1.10)
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50-

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองรายใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสม โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้จากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน