

**สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
ของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)**

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- 1.1 ผู้นี้ที่ทำรายการ : รายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ HREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT เรียบร้อยแล้ว
- 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : 1) บริษัท อีสเทิร์น ชิปอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยะ) จำกัด ("ESIE")
2) บริษัท เมมราช อีสเทิร์นชิปอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด ("HESIE")
และ
3) บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี่ จำกัด ("SME")
(รวมเรียกว่า "บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน") ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดย ESIE, HESIE และ SME เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ("เมมราช")
- ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ HREIT โดยมีเมมราชเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดสวนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ในส่วน
หนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน
ของกองทรัสต์ HREIT
- 1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่
เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการ
กองทรัสต์ : เมมราชมีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT และเป็นผู้ที่ก่อตั้ง HREIT ประสบคุณธรรมและตั้งให้เป็นผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่ง
ทรัพย์สินดังกล่าว และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติมนั้นเป็นบริษัทย่อยของเมมราช

1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ

- : 1. กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงินไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และสำนักงาน 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินโดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าเชื้อสัมภาระต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจกรรมรายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่ามีชีวิตเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิ์ต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจำนวน 100,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่ว่ามีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.5
2. กองทรัสต์ HREIT จะแต่งตั้งเหมราชให้เป็นผู้บริหารสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบไปด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้
1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้
 - 1.1. อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 37-1-15.416 ไร่ และพื้นที่อาคารประมาณ 30,056 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 16,368 ตารางเมตร
 - 1.2. อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 9-2-52 ไร่ และพื้นที่อาคารประมาณ 17,496 ตารางเมตร และพื้นที่

เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 9,245 ตาราง

เมตร

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 46-3-67.416 ไร่ พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 47,552 ตาราง เมตร และพื้นที่ เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 25,613 ตารางเมตร

2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 4-1-78.5 ไร่ และพื้นที่อาคารประมาณ 7,579 ตารางเมตร พื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 4,268 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 51-1-45.916 ไร่ พื้นที่อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าประมาณ 55,131 ตารางเมตร และ พื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่ 29,881 ตารางเมตร

1.6 ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (จำนวนในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าเชื้อสัมภาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่ว่าจะเป็นค่าเช่าที่ดินและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิ์ต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินข้างต้นอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่ว่าจะมีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเนมราชจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่ว่าจะมีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ HREIT ซึ่งจะประกอบไปด้วย (1) ค่าจ้างบริหาร ดังนี้

ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร
ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน
ปีที่ 6 - 10	ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

(2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหา)

ก. ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่ กองทรัพย์ HREIT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม โดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลา การเช่ามาตรฐาน 3 ปี

ข. ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัพย์ HREIT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่ กองทรัพย์ HREIT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับ ค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบ กับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาอย่างกว่าหรือ เท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน

: มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (ข่าวะ ในวันที่ กองทรัพย์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบ ไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าเชื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่ง ใช้ในการดำเนินกิจกรรมในทรัพย์สินที่ เช่า (ไม่ว่าจะเป็นมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่ กองทรัพย์ HREIT จะเป็น ผู้รับผิดชอบ) และ กองทรัพย์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมี ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100,000,000 บาท (ซึ่ง จะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่ว่าจะเป็นมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการ จดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัพย์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และ บริษัท ทีเอพี แอลลูเซ่น จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าว เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากการประเมินค่าทั่วไป ของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณ ร้อยละ 10

- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่ง construct : 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้นนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาวัสดุที่ได้รับจากการงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย
2. ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัพย์ HREIT และเหมือน และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัพย์ HREIT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัพย์ HREIT เสียประโยชน์ โดยกองทรัพย์ HREIT ก็ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับกองทรัพย์ HREIT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัพย์ HREIT ในปัจจุบัน
- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัพย์ HREIT มีความมั่นคง เพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึงพาเหล่งรายได้ของกองทรัพย์ HREIT
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนใน : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 169,000,000

อสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

หน่วยและการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 700,000,000 บาท โดยรายละเอียดในการขอคัดเลือกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงินเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อนุมัติการเข้าทำรายการ

1.11 การขออนุมัติทำรายการ

: รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT ภายใต้สัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเบรี่ยบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก

: กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประกอบการของกองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหนาแน่นประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสิ่งหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจกรรมภายในทรัพย์สินที่

เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัพย์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยกองทรัพย์ HREIT จะมีสิทธิ์ต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัพย์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่สมเหตุสมผล

ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในภาพพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมจะเรียกเก็บจากกองทรัพย์ HREIT บริษัทฯ ได้ทำการเบริญเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมจะเรียกเก็บกับกองทรัพย์ HREIT กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับกองทรัพย์ HREIT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัพย์ HREIT ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจากเหมาะสมเป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัพย์ HREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคาร โรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยเหมาะสมนี้ถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัพย์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัพย์ต่อไป

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี

ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ

ของบริษัทที่แตกต่างจาก

ความเห็นของคณะกรรมการ

บริษัทฯ

2. การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคา)

- 2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบางคบก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
- 2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทอยู่ของ WHAUP และ/หรือ บุคคลที่ WHAUP กำหนด ซึ่ง เป็นบริษัท อยู่ของเมฆราช ("กลุ่ม WHAUP")
กลุ่ม WHAUP มีความสัมพันธ์โดยอ้อมกับกองทรัสต์ HREIT ผ่านเมฆราช กล่าวคือ เมฆราชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในกลุ่ม WHAUP โดยตรงและโดยอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดใน กลุ่ม WHAUP และ เมฆราชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT
- 2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : เมฆราชมีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่ง เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 เป็นผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นผู้ที่กองทรัสต์ HREIT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว ในใหญ่ในกลุ่ม WHAUP โดยตรงและโดยอ้อมเกินกว่าร้อย

ละ 10 ของห้องทั้งหมดใน กลุ่ม WHAUP

- 2.4 ลักษณะที่ร่วมไปของรายการ : กองทรัสต์ HREIT จะให้ กลุ่ม WHAUP เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อนำไปใช้ใน การดำเนินการกิจการโครงการ Solar Rooftop (โครงการไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่หรือจะได้ดำเนินการบนพื้นที่โครงการ Solar Rooftop) ทั้งนี้ WHAUP สามารถโอนสิทธิในการเช่าช่วงให้ผู้ประกอบ กิจการโครงการ Solar Rooftop ได้
- 2.5 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ : พื้นที่หลังคาที่จะนำออกให้กลุ่ม WHAUP เช่าช่วงจะ มีประมาณ 29,881 ตารางเมตร ขั้ตตราค่าเช่าช่วง 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ระยะเวลาการเช่า ช่วง 3 ปี และกองทรัสต์ HREIT ให้สิทธิผู้เช่าช่วงในการต่ออายุสัญญาอрокไป อีก 4 ครา คราวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลา 15 ปี และมีการปรับขึ้นค่าเช่า ช่วงร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี โดยหากผู้เช่าช่วงได้เริ่มประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop กองทรัสต์ HREIT จะให้สิทธิกลุ่ม WHAUP ต่ออายุสัญญางบน พื้นที่หลังคาที่เช่าที่จะเริ่มประกอบกิจการไฟฟ้าพลังงาน 3 ปี และคราวที่ 9 คราวละ 1 ปี) และ/หรือ ต่ออายุไปอีกเท่ากับระยะเวลาที่ กลุ่ม WHAUP หรือผู้ประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ได้รับสิทธิใน การซื้อขายไฟฟ้าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือให้ต่ออายุไปอีกได้ตามที่ คู่สัญญาจะตกลงกัน

รายการดังกล่าวเนื่องบรวมกับรายการที่ 1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม เช่นขายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาด รายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และ/หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาภัยที่ตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนน เสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในการประชุมผู้ถือ หน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมต้องกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำนวนนี้ได้แล้วทั้งหมดของ กองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะเน็นเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงหั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะเน็นเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

- | | |
|---|--|
| <p>2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระแก่องหรัสต์</p> | <p>: ราคาเช่าซึ่งหลังคาดังกล่าวกำหนดจากมูลค่าลงทุนของกองหรัสต์ในทรัพย์สินส่วนหลังคา และผลตอบแทนในระดับที่ยอมรับได้ และสามารถเก็บเดี่ยงกับราคากลางได้</p> |
| <p>2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าพื้นที่หลังคา</p> | <p>: กองหรัสต์ HREIT ได้ประโยชน์จากการให้รับค่าเช่าจากการให้เช่าซึ่งพื้นที่หลังคาสำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์</p> |
| <p>2.8 การขออนุมัติทำรายการ</p> | <p>: การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป</p> |
| <p>2.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับบุคคลภายนอก</p> | <p>: เงื่อนไขของการเข้าซึ่งหลังคา อัตราค่าเช่า และการปรับขึ้นค่าเช่า ถือเป็นเงื่อนไขที่ไว้ทางการค้า และมีความสมเหตุสมผล</p> |
| <p>2.10 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกร่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท</p> | <p>: ไม่มี</p> |

3. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่เเมรราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเเมรราช

- 3.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว
- 3.2 ค่ากรนีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : เเเมรราช ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT
- 3.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ : เเเมรราชมีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT
- 3.4 ลักษณะที่นำไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ เเเมรราชและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเเมรราช โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่เเมรราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเเมรราช เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้
- 3.5 ขนาดของรายการ : ไม่เกิน 352.5 ล้านบาท (จำนวนจากร้อยละ 20 ของเงินรวมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมประมาณ 1,762.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าทรัพย์สิน 1,690 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ประมาณ 72.4 ล้านบาท)

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และ/หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาภัยตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนน

เสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัพย์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัพย์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัพย์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญา ก่อตั้งทรัพย์แล้วข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัพย์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัพย์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัพย์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยทรัพย์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัพย์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัพย์ที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของกองทรัพย์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัพย์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัพย์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

- | | |
|---|---|
| <p>3.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าจดซื้อหน่วยทรัพย์ที่เหมาะสมต้องคำนึง</p> | <p>: ราคาน่วยทรัพย์ที่จะเสนอขายในครั้นนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัพย์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)</p> |
| <p>3.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดสรรหน่วยทรัพย์ให้แก่ใหม่ ราช และ/หรือ กลุ่มนบุคคลเดียวกันของเหมราช</p> | <p>: กองทรัพย์ HREIT สามารถกำหนดผู้จดซื้อหน่วยทรัพย์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน</p> |

3.8 การขออนุมัติทำรายการ	: การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
3.9 ความเห็นของคณะกรรมการ บริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ รายการ และเปรียบเทียบความ สมเหตุสมผลระหว่างการทำ รายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับ บุคคลภายนอก	: สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่เห็นรวมมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก สัดส่วนที่จัดสรรไม่ทำให้เห็นรวมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มีสิทธิออกเสียง ลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ awan หลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนที่ไป
3.10 ความเห็นของคณะกรรมการ ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ ของบริษัทที่แตกต่างจาก ความเห็นของคณะกรรมการ บริษัท	: ไม่มี

4. ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง

4.1 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา	: 1. เห็นรวมและบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ให้กองทรัสต์ HREIT เช่าทรัพย์สิน บางส่วนและขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการจำนวน 6 โครงการในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ HREIT ได้แก่ (1) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นชีบอร์ด (HESIE) (2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นชีบอร์ด (รายย่อย) (ESIE) (3) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลปูรี (HCIE) (4) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 (5) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 และ (6) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 ในราคารวม 7,974,991,417 บาท (ไม่ว่ารวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง) โดยกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจำนวน 500,000,000 บาท (ชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า)
	2. กองทรัสต์ HREIT ว่าจ้างเห็นรวมเป็นผู้บิหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก โดย

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมใน
การบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ
3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน (NAV)

4.2 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือ
หน่วยทุน 10 รายแรก ณ วัน
ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด

1. รายชื่อผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนที่ออกโดย NAV HREIT
ประกอบด้วย

1. นายเฝ่าพิทยา สมุทรกลิน กรรมการผู้จัดการอาวุโส
2. นางสาวกานูจนา อีโอดอบอ้อม กรรมการผู้จัดการ
3. นางสาวจารุชา สดิมาnanthi ผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายบัญชี
และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
4. นางสาวจิตติษา เจริญพานิช ผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
และนักลงทุนสัมพันธ์
5. นางสาวนทีกานต์ วงศ์พิภพมงคล ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายกำกับ
ตรวจสอบ บริหารและจัดการ
ความเสี่ยง

2. รายชื่อผู้ถือหน่วยทุน 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่
31 พฤษภาคม 2560) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย ปรากฏตาม
สิ่งที่ส่งมาด้วย 15

4.3 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

4.4 รายการประเมินสินทรัพย์โดยย่อ

โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัพย์ HREIT

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และงวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

งบดุล (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคาปัจจุบันรวม	7,974,991,417	7,974,991,417
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	193,036,872	282,867,783
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,832,657	27,846,571
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,463,097	2,114,895
ค่าใช้จ่ายจากการตัดบัญชี	3,663,881	3,479,148
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	9,244,838	995,163
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	136,372	218,316
สินทรัพย์อื่น	16,537	230,172
รวมสินทรัพย์	8,201,385,671	8,292,743,465
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	8,843,485
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	149,660,670	138,959,525
เงินยืมจากสถาบันการเงิน - ศุทธิ	2,286,224,232	2,287,989,452
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,040,873	11,282,340
หนี้สินอื่น	10,476,078	1,344,501
รวมหนี้สิน	2,463,401,853	2,448,419,303
สินทรัพย์สุทธิ	5,737,983,818	5,844,324,162
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นนำยทรัพย์	5,693,600,000	5,693,600,000
กำไรสะสม	44,383,818	150,724,162
สินทรัพย์สุทธิ	5,737,983,818	5,844,324,162
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0779	10.2647
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	569,360,000	569,360,000

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : บาท)	ปีบัญชี 2559*	ม.ค.-มี.ค. 2560
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	52,774,213	118,274,093
รายได้ค่าเช่าหลังคา	456,399	1,080,945
รายได้จากการซัดขยายรายได้ค่าเช่า	8,793,136	24,600,420
รายได้ดอกเบี้ย	302,011	218,635
รวมรายได้	62,325,759	144,174,093
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,455,440	3,194,953
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,455,440	3,194,953
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	268,944	494,994
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,234,127	2,499,903
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,028,090	3,649,266
รวมค่าใช้จ่าย	7,442,041	13,034,069
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	54,883,718	131,140,024
ดอกเบี้ยจ่าย	10,499,900	24,799,680
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	44,383,818	106,340,344
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	44,383,818	106,340,344

*ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปีบัญชี 2559*	ม.ค.-มี.ค. 2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(7,772,539,423)	112,865,371
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	7,965,576,295	(23,034,460)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	193,036,872	89,830,911

*ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ (หน่วย : บาท)	ปีบัญชี 2559*	ม.ค.-มี.ค. 2560
สินทรัพย์สุทธิตั้งแต่หน่วยต่อหน่วย (บาท)	10.0000	10.0779
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.0779	0.1868
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (%)	0.67	1.58
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (%)	30.04	29.52
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.43	0.42
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	5.23	5.29

*ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559

(เอกสารแนบท้าย)

สรุประยงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท ทีเอฟ แอล เอชั่น จำกัด ได้ทำการประเมิน
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 5 โครงการ พื้นที่เช่าอาคาร
รวมประมาณ 55131 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 29881 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดร่วมประมาณ 5 ไร่
1 งาน 45.916 ตารางวา

โดยสรุประยงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)		ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท) ¹	
		คลังสินค้าและ อาคารสำนักงาน	พื้นที่หลังคา	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด	บริษัท ทีเอฟ แอล เอชั่น จำกัด
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซี บอร์ด (ระยะสอง) (ESIE)	5-1-45.916	55,131	29,881	1,537.00	1,545.07
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)					
3. โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (HSIL)					
4. โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี (HCIE)					
5. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)					

¹ ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม