

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้อง
กันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ
ผู้จัดการกองทรัสต์)

เสนอต่อ



ผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

จัดทำโดย



บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด

1 มิถุนายน 2565

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 และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)	14
1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	15
1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ	16
1.2. วันที่เกิดรายการ	16
1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์	17
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ	17
1.5. แหล่งที่มาของเงินทุน	18
1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	18
1.6.1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	18
1.6.2. ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	22
1.6.3. การรับประกันการมีผู้เช่า	24
1.6.4. ทำเลที่ตั้ง	25
1.6.5. อายุคงเหลือของสัญญาเช่า	32
1.6.6. ข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า	32
1.6.7. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ	33
1.6.8. สัดส่วนผู้เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจ	34
1.6.9. ผลการดำเนินงานในอดีต	35
1.7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง	35
1.8. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	35
1.9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน	36
1.10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ บริษัท	37
2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	38
2.1. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์	38
2.2. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	40
2.3. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์	41
2.4. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	41
2.5. ความเสี่ยงของการทำรายการ	42
3. ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการ	45
3.1. ความเหมาะสมของราคา	45
3.1.1. วิธีมูลค่าตามบัญชี (Book Value Approach)	45
3.1.2. วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Discounted Cash Flow Approach)	46

สรุปการประเมินความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT	54
3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	55
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์)	56
ข. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	59
1. ลักษณะของรายการ	59
1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ	61
1.2. วันที่เกิดรายการ	61
1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์	61
1.4. ประเภทและขนาดของรายการ	61
1.5. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	62
2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ	63
2.1. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	63
2.2. ข้อเสียของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	63
2.3. ความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์	64
3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ	64
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์	65
สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	66
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม	70
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช	77
เอกสารแนบ 3: สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยของทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	88
เอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	92
เอกสารแนบ 5: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ	95
สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน	95
สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์	117
สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัสต์	121
สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("WHAID")	125
สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัสต์สินทั้ง 3 ราย	126
สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกโครงการ)	129
เอกสารแนบ 6: สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ	139

คำนิยาม

“กองทรัสต์ HREIT”	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมวราช (ซึ่งอยู่ระหว่างการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับลิวเอชเอ อินด์สเตรียล)
“ตลาดหลักทรัพย์”	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม” หรือ “ทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4”	การเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด
“บริษัท ESIE”	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินด์สเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
“บริษัท WHAESIE”	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินด์สเตรียลเอสเตท จำกัด
“บริษัท WHAIB”	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินด์สเตรียล บิวอิง จำกัด
“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินด์สเตรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE”) บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินด์สเตรียล บิวอิง จำกัด (“บริษัท WHAIB”) บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินด์สเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”)
“บริษัทฯ” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”	บริษัท ฉบับลิวเอชเอ อินด์สเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
“ประกาศที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ”	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาออกตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 (บจ/ร 29-00)
“ผู้ประเมินอิสระ”	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด (“AEV”) และ บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”)
“พ.ร.บ.”	พระราชบัญญัติ
“สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
“AEV”	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด
“COVID-19”	ไวรัสโคโรนา สายพันธุ์ใหม่ 2019
“D”	หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
“DCF”	วิธีคิดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)
“E”	สินทรัพย์สุทธิ
“EEC”	เขตเศรษฐกิจพิเศษ
“ESIE”	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

"FCF"	กระแสเงินสดอิสระ (Free Cash Flow)
"GFA"	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพรซอล จำกัด
"H5"	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
"IMF"	กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund)
"KABIN"	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์
"Kd"	ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
"Ke"	ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
"MLR"	อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นดี (Minimum Lending Rate)
"NAV"	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value)
"NPV"	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)
"PV"	มูลค่าปัจจุบัน
"Rf"	อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง
"Rm"	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
"SCBAM" หรือ "ทรัสต์"	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
"T"	อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (สำหรับกองทรัสต์ อัตราภาษีเท่ากับ 0%)
"TAV"	มูลค่าสินทรัพย์รวม (Total Asset Value)
"TSD"	บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
"WACC"	ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)
"WHA CIE 1"	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1
"WHA ESIE 1"	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1
"WHA LP 1"	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1
"WHA LP 2"	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2
"WHA LP 4"	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4
"WHAID" หรือ "ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์"	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
"β"	ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหน่วยทรัสต์ HREIT

1 มิถุนายน 2565

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราซ

เอกสารแนบ:

- 1) ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม
- 2) ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราซ
- 3) สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
- 4) ประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
- 5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- 6) สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

อ้างอิง:

- 1) มติคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และการกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราซ ครั้งที่ 1/2565
- 2) แบบรายงานการเพิ่มทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราซวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2565
- 3) สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ วันที่ 23 พฤษภาคม 2565
- 4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ร่างสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สิน ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และร่างสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
- 5) เอกสารเงื่อนไขการกู้ยืมเงินระยะยาวเบื้องต้นสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราซ
- 6) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (“AEV”) วันที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2566
- 7) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”) วันที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 เมษายน 2566
- 8) ร่างรายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายเพื่อการลงทุนในทรัพย์สิน จัดทำโดย บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด วันที่ 12 เมษายน 2565
- 9) สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยของกองทรัสต์ HREIT และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

- 10) งบการเงินตรวจสอบของกองทรัสต์ HREIT ณ 31 ธันวาคม 2562 31 ธันวาคม 2563 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ ณ 31 มีนาคม 2565 ที่ได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 11) หนังสือรับรองบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูลและเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
- 12) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1) ของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2564
- 13) รายงานประจำปีของกองทรัสต์ HREIT ประจำปี 2564

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม (“กองทรัสต์ HREIT”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 28 มิถุนายน 2565 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จำนวน 14 หลัง ใน 7 โครงการ จาก 3 บริษัท ได้แก่ (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE”) (สำหรับ 1 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (“WHA ESIE 1”) และ 3 หลัง ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (“WHA LP 2”)) (2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด (“บริษัท WHAIB”) (สำหรับ 1 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE), 1 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHACIE 1), 1 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN), 2 หลัง ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) และ 2 หลัง ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)) และ (3) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”) (สำหรับ 3 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)) (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ WHAID โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,345,890,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) 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)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบไปด้วย

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้

- 1) อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 81.50 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 11,168 ตารางเมตร
- 2) อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 28.75 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 5,124 ตารางเมตร สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 16 ไร่ 2 งาน 10.25 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 16,292 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า 19 ไร่ 1 งาน 59.00 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 31,894 ตารางเมตร
3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 69.25 ตารางวา พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดประมาณ 48,186 ตารางเมตร

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงินโดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ HREIT สภาพวะของตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมไม่เกิน 119,500,000 หน่วยนั้น กองทรัสต์ HREIT อาจมีการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมการจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT เมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

นอกจากนี้ บริษัท มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ HREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป พร้อมกับเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับ WHAID และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป

ดังนั้น การทำรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการของทรัสต์ จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้ถือหุ้นของทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นของทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติจะเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นของทรัสต์เพื่อพิจารณา

คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “BTCAS”) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และเป็นอิสระจากกองทรัสต์ HREIT WHAID WHAIRM และบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์ในการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการของทรัสต์)

ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากทางบริษัทฯ ข้อมูลเอกสารทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระ รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลดังกล่าวได้

อย่างไรก็ตาม สืบเนื่องจากสถานการณ์ไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (“โควิด-19”) ที่มีการแพร่ระบาดอยู่ในช่วงระยะเวลาที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่สามารถประเมินสถานการณ์ที่เกี่ยวข้องกับ โควิด-19 ได้อย่างแน่นอน ทั้งในเรื่องระยะเวลาของการแพร่ระบาดดังกล่าว รวมถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ HREIT ก็ตาม หากหน่วยงานที่มีอำนาจมีการดำเนินมาตรการใดๆ เพื่อควบคุม และ/หรือป้องกันการแพร่ระบาดของ โควิด-19 กองทรัสต์ HREIT มีแนวโน้มที่จะได้รับผลกระทบต่อความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ HREIT ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนึงถึงผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ โควิด-19 ต่อผลประกอบการของกองทรัสต์ HREIT ณ วันที่ทำรายงานเท่านั้น และนำผลกระทบที่เกิดจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ โควิด-19 ต่อผลประกอบการในอนาคตมาสะท้อนในการประเมินมูลค่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งหากสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลงไปในอนาคต อาจทำให้มูลค่าประเมินและมูลค่าที่เกิดขึ้นจริงมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องของผลลัพธ์ที่คาดการณ์ไว้ได้

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ โดยในการทำรายการเพื่อให้ความเห็นฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ ด้วยความรอบคอบสมเหตุสมผลตามมาตรฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ

บทสรุปผู้บริหาร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 กับ บริษัท WHAESIE บริษัท WHAIB และ บริษัท ESIE (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งบริษัททั้งสามดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของ WHAID มีความเหมาะสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของกองทรัสต์ HREIT กอปรกับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีสภาพพร้อมใช้งาน รวม 14 ยูนิต โดยมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 13 ยูนิต อีก 1 ยูนิตอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า โดยจะมีการรับประกันรายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปี ส่งผลให้กองทรัสต์ HREIT สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น

นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงจากทั้งหมด 7 โครงการ โดยทรัพย์สินจำนวน 13 ยูนิต ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ซึ่งมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีศักยภาพ และทรัพย์สินจำนวน 1 ยูนิต ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ใหม่ที่กองทรัสต์ไม่เคยลงทุนมาก่อนจึงถือเป็นจุดเริ่มต้นในการเพิ่มความได้เปรียบด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง เพื่อตอบสนองความต้องการในการดำเนินธุรกิจของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ตั้งอยู่ในเขต Free Zone จำนวน 6 ยูนิต จึงสามารถสร้างรายได้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ HREIT

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยการชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

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

สำหรับความเหมาะสมของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของ วิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	502.31	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน (Set Up Cost))	1,599.01	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

1. **วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
2. **วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องแผนการดำเนินงานและการประมาณการของกองทรัสต์ HREIT ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่าย และใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักของกองทรัสต์ HREIT ("WACC") เป็นอัตราคิดลดเพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (PV) ของกระแสเงินสดดังกล่าว จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้มูลค่าปัจจุบันดังกล่าวหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,663.50
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(64.48)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,599.01
ราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,345.89)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV)	253.12

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

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 253.12 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.69 เป็นร้อยละ 6.84 **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม**

สำหรับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการพิจารณาความเหมาะสมเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมด ซึ่งถือเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ HREIT และทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน อีกทั้งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ดังนั้น **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) และรายการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรท แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานของผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

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

ก. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของ
กองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
(บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 28 มิถุนายน 2565 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) จำนวน 14 ยูนิต ใน 7 โครงการ จาก 3 บริษัท ได้แก่

- (1) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE”) (สำหรับ 1 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) และ 3 หลัง ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)
- (2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด (“บริษัท WHAIB”) (สำหรับ 1 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE), 1 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1), 1 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN), 2 หลัง ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) และ 2 หลัง ในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)
- (3) บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”) (สำหรับ 3 หลัง ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)

รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”

บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ HREIT ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับ WHAID ต่อไป พร้อมกับเข้าทำสัญญาตกลงกระทำกับ WHAID และ/หรือ บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินได้แก่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE”) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวตี้ จำกัด (“บริษัท WHAIB”) และบริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”) โดยทั้งสามบริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”)

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

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงิน ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงาน คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,345,890,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) 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)

กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุนหรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป ทั้งนี้ กองทรัสต์ HREIT จะแต่งตั้ง WHAID ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

นอกจากนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา (1) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อม

สิ่งปลูกสร้าง) (2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการดังกล่าว (3) สัญญาจ้าง (เพื่อรับจ้างทรัพย์สิน) และ (4) สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการ เป็นต้น (รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดพิจารณาตามเอกสารแนบ 5)

1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

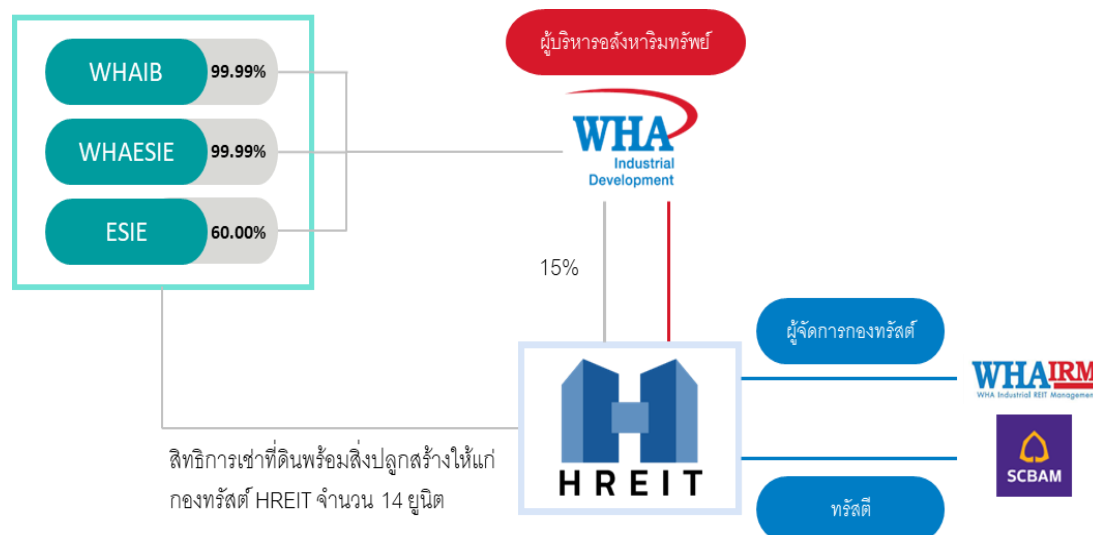
เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ HREIT ในการระดมเงินทุนเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ดังนั้น การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ HREIT เพื่อเป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์

1.2. วันที่เกิดรายการ

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

1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 กองทรัสต์ HREIT



หมายเหตุ:	WHAID	หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	WHAIRM	หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
	WHAESIE	หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
	WHAIB	หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิว딩 จำกัด
	ESIE	หมายถึง บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
	SCBAM	หมายถึง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ผู้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม (“กองทรัสต์ HREIT”)
ผู้ให้เช่าและลักษณะความสัมพันธ์	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE”): WHAID ถือหุ้นร้อยละ 99.99 - บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิว딩 จำกัด (“บริษัท WHAIB”): WHAID ถือหุ้นร้อยละ 99.99 - บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”): WHAID ถือหุ้นร้อยละ 60.00 (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”)

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

รายการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีขนาดของรายการเท่ากับ 1,345,890,000 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.29 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value) ของกองทรัสต์ HREIT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\begin{array}{lcl} \text{ขนาดของ} & = & \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าทำรายการ} \times 100}{\text{ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT}} = \frac{1,345.89 \text{ ล้านบาท} \times 100}{7,782.10 \text{ ล้านบาท}} = \text{ร้อยละ 17.29} \\ \text{รายการ} & & \end{array}$$

1.5. แหล่งที่มาของเงินทุน

เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวนไม่เกิน 119,500,000 หน่วย และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 850,000,000 บาท โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ HREIT สภาพะของตลาดทุน และตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

1.6. รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

1.6.1. ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประกอบไปด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน

1.1 อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 81.50 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 11,168 ตารางเมตร

1.2 อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 28.75 ตารางวา และพื้นที่อาคารประมาณ 5,124 ตารางเมตร

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 16 ไร่ 2 งาน 10.25 ตารางวา พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 16,292 ตารางเมตร

2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 19 ไร่ 1 งาน 59.00 ตารางวา พื้นที่อาคารประมาณ 31,894 ตารางเมตร

3. กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นเนื้อที่ดินรวมตามที่ระบุในโฉนดที่ดินทั้งหมดประมาณ 35 ไร่ 3 งาน 69.25 ตารางวา พื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 48,186 ตารางเมตร

ตารางรายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ ทรัพย์สิน	พื้นที่เช่า ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน ประมาณ (ไร่-งาน-วา)	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ¹	บริษัท เจ้าของ ทรัพย์สิน
1	WHA ESIE 1	B.18-3	3,760	อาคารโรงงาน Detached building และสำนักงาน ชั้นเดียว	29737	4-1-58.00	9.56	WHAESIE
2	WHA LP 2	B.12 (FZ)	4,314	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	229436	2-2-48.50	2.61	WHAESIE
3	WHA LP 2	B.14 (FZ)	5,214	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	229436	3-0-73.50	2.61	WHAESIE
4	WHA LP 2	B.16 (FZ)	3,095	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	229436	1-3-43.75	2.61	WHAESIE
5	WHA CIE 1	B.6A	660	อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	90909	0-1-38.75	8.60	WHAIB
6	WHA LP 1	C.3 (FZ)	3,885	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	211634	2-1-48.75	9.67	WHAIB
7	WHA LP 1	C.4 (FZ)	4,959	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	211634	3-0-3.75	9.67	WHAIB
8	WHA LP 4	D.2	5,165	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	473	3-0-55.25	9.34	WHAIB
9	WHA LP 4	A.5	5,262	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	9198, 9199	3-0-85.50	9.42	WHAIB
10	KABIN	18-1	1,152	อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน 2 ชั้น	85482	0-2-56.50	9.17	WHAIB
11	ESIE	FZ.1/2	4,016	อาคารโรงงาน Detached building	10734	4-2-63.5	18.04	WHAIB

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ ทรัพย์สิน	พื้นที่เช่า ประมาณ (ตร. ม.)	รายละเอียดอาคาร	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดิน ประมาณ (ไร่-งาน-วา)	อายุอาคาร ประมาณ (ปี) ^{/1}	บริษัท เจ้าของ ทรัพย์สิน
				และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย				
12	ESIE	R.05-2	3,392	อาคารโรงงาน Detached building และสำนักงาน ชั้น เดียว	26731	4-2-60.00	9.54	ESIE
13	ESIE	K.13C-01	1,656	อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน ชั้น เดียว	30376	0-3-66.75	9.36	ESIE
14	ESIE	K.13C-02	1,656	อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน ชั้น เดียว	30376	0-3-66.75	9.36	ESIE

หมายเหตุ: ^{/1} อายุอาคาร ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนวันที่ 1 มกราคม 2566

ตารางสรุปข้อมูลทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4¹

ประเภททรัพย์สิน	รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		รวมทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		รวมทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	
ลักษณะการ ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ HREIT (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี					
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 13-2-81.50 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 2-3-28.75 ไร่	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 19-1-59.00 ไร่
	สิ่งปลูกสร้าง	3 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 11,168 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	4 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 5,124 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	7 ยูนิต พื้นที่อาคาร ประมาณ 31,894 ตร.ม.
ลักษณะการ ได้มาซึ่ง ทรัพย์สินของ กองทรัสต์ HREIT จำแนกตาม โครงการ / นิคม อุตสาหกรรม	โครงการนิคม อุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 7,408 ตร.ม.	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 660 ตร.ม.	โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 1	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ รวมประมาณ 8,844 ตร.ม.
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด
	โครงการนิคม อุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 3,760 ตร.ม.	โครงการนิคม อุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 3,312 ตร.ม.	โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 2	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 12,623 ตร.ม.
		ยังไม่มีผู้เช่า		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด
				โครงการนิคม อุตสาหกรรม ไฮเทค กบินทร์	จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่รวม ประมาณ 1,152 ตร.ม.	โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์ พาร์ค 4
		มีผู้เช่าทั้งหมด			มีผู้เช่าทั้งหมด	
อายุอาคารเฉลี่ย ²	ประมาณ 12.38 ปี		ประมาณ 9.12 ปี		ประมาณ 6.56 ปี	

หมายเหตุ: ¹ ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

² อายุอาคารเฉลี่ยโดยพื้นที่อาคาร ณ วันที่กองทรัสต์ HREIT คาดว่าจะเข้าลงทุนไม่เกินวันที่ 1 มกราคม 2566

1.6.2. ลักษณะของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

อาคารโรงงาน Attached Building

อาคารโรงงานประเภท Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยที่ใช้กำแพงร่วมกับผู้เช่ารายอื่นเพื่อใช้เป็นสำนักงาน มีประตูตัดเตอร์สูง เพื่อให้เหมาะกับการเข้า-ออกของรถบรรทุก



ที่มา: บริษัทฯ



ที่มา: บริษัทฯ

อาคารโรงงานประเภท Detached Building

อาคารโรงงานประเภท Detached Building จะมีลักษณะเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้



ที่มา: บริษัทฯ



ที่มา: บริษัทฯ

อาคารคลังสินค้า

สำหรับอาคารคลังสินค้า เป็นอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี



ที่มา: บริษัทฯ

1.6.3. การรับประกันการมีผู้เช่า

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 4 นี้ กองทรัสต์ HREIT ตกลงให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยเจ้าของทรัพย์สินจะชดเชยรายได้สำหรับทรัพย์สินประเภท Attached Building จำนวน 168 บาทต่อตารางเมตร ทรัพย์สินประเภท Detached Building เป็นจำนวน 185 บาทต่อตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 169 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

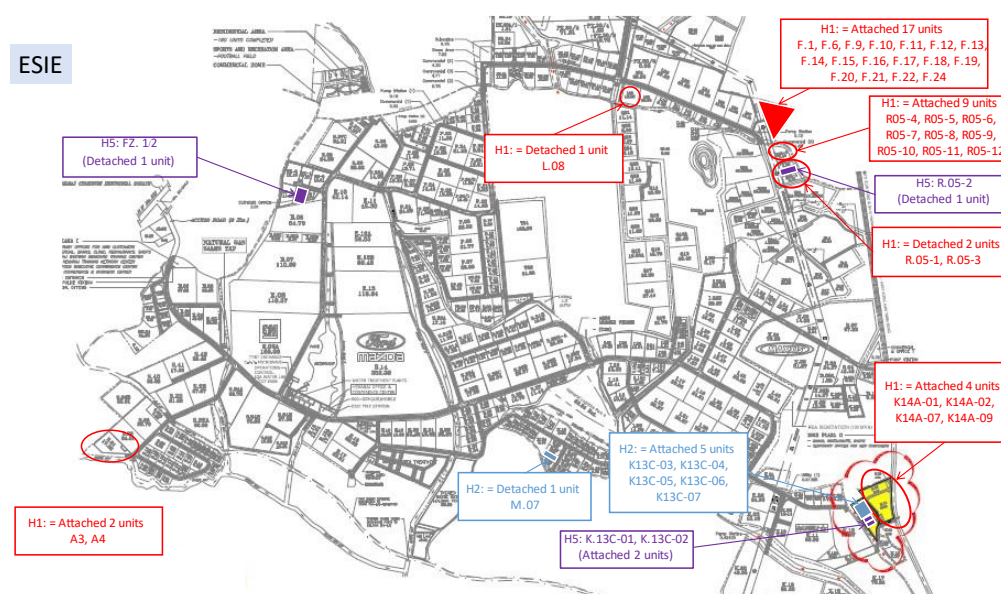
1.6.4. ทำเลที่ตั้ง

โรงงานที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้มีทั้งสิ้น 7 โครงการ ได้แก่ 1) นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) 2) นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN) 3) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) 4) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) 5) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) 6) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) และ 7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ปิวดิจ จำกัด และ บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	กรุงเทพฯ	117	150
	สนามบินสุวรรณภูมิ	86	122
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	30	45
	ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด	31	45
	พัททยา	25	45
	ศรีราชา	28	50
จำนวนทรัพย์สิน	4 ยูนิต์		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)



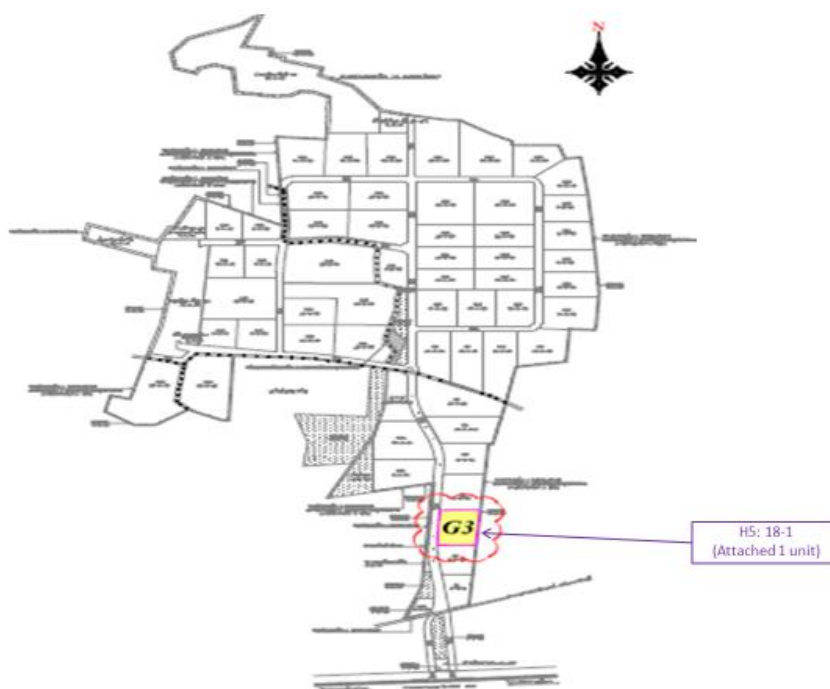
ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	กรุงเทพฯ	145	158
	สนามบินสุวรรณภูมิ	121	123
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	141	149
	ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด	174	183
	พัทยา	137	161
	ศรีราชา	129	144
จำนวนทรัพย์สิน	1 ฐาน		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN)

Kabin



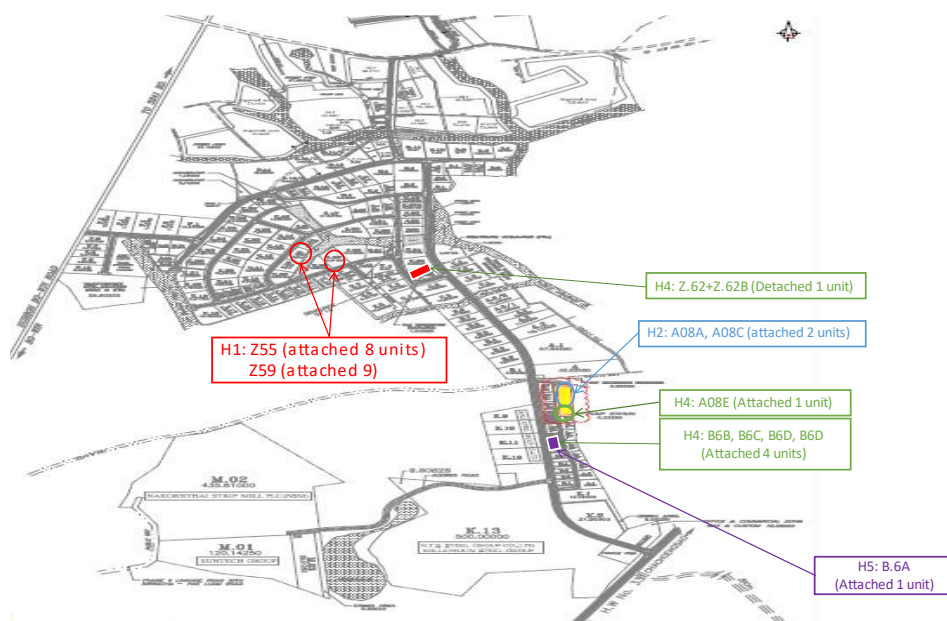
ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ปิวดิง จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลปอวิน อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	กรุงเทพฯ	110	146
	สนามบินสุวรรณภูมิ	83	118
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	25	37
	ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด	55	52
	พัทยา	22	37
	ศรีราชา	22	40
จำนวนทรัพย์สิน	1 ยูนิต		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)

WHA CIE1

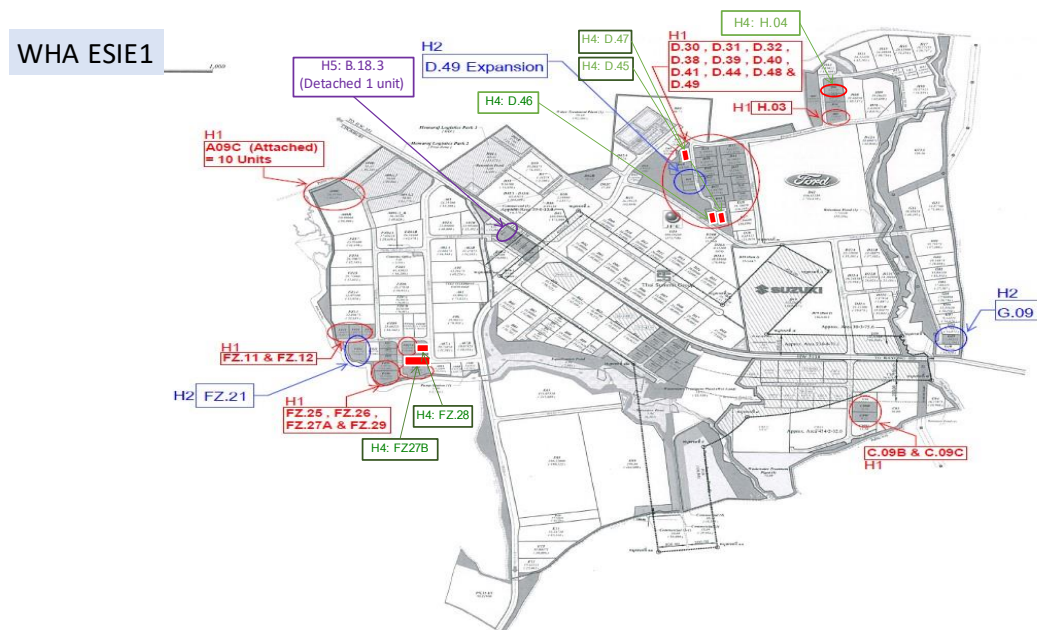


ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลตาสีทิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	กรุงเทพฯ	112	145
	สนามบินสุวรรณภูมิ	83	117
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	27	37
	ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด	39	48
	พัทยา	36	52
	ศรีราชา	32	43
จำนวนทรัพย์สิน	1 ยูนิต		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)



ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	โครงการดัดแปลงอาคาร โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	นิคมอุตสาหกรรมดัดแปลงอาคาร เอ ชลบุรี	2	2
	นิคมอุตสาหกรรมดัดแปลงอาคาร เอ อีสเทิร์นซีบอร์ด	12	12
	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	19	19
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	20	20
	พัทยา	37	37
	สนามบินสุวรรณภูมิ	104	104
	กรุงเทพฯ	122	122
จำนวนทรัพย์สิน	2 ฐาน		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการดัดแปลงอาคาร โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)

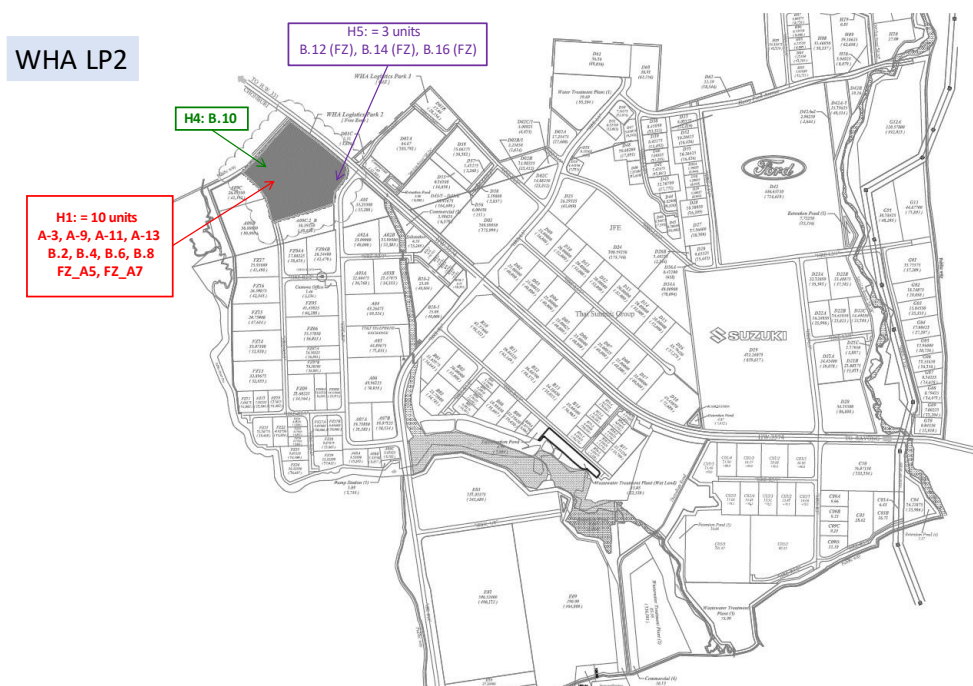


ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลตาสีทิ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด	0	0
	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	7	7
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี	9	9
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	29	29
	พัทยา	47	47
	สนามบินสุวรรณภูมิ	117	117
	กรุงเทพฯ	145	145
จำนวนทรัพย์สิน	3 ยูนิต		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)



ที่มา: บริษัทฯ

โครงการ	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)		
เจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด		
สถานที่ตั้ง	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง		
ระยะทางโดยประมาณ (ก.ม.)	สถานที่	ระยะทางจริง	ระยะทางขับรถ
	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	0	0
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด	8	8
	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี	13.6	13.6
	ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง	45	45
	พัทยา	45	45
	สนามบินสุวรรณภูมิ	122	122
	กรุงเทพฯ	150	150
จำนวนทรัพย์สิน	2 ยูนิต		

ที่มา: บริษัทฯ

แผนผังแสดงที่ตั้งของทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)

WHA LP4



ที่มา: บริษัทฯ

1.6.5. อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

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

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 มีรายละเอียดการครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า ¹	คิดเป็นอัตราส่วนต่อรายได้รวม (%)			
	โรงงาน Detached Building	โรงงาน Attached Building	คลังสินค้า	% ต่อรายได้รวมทั้งหมด
ภายในปี 2566	11.30%	1.76%	19.24%	32.30%
ภายในปี 2567	9.04%	2.30%	47.77%	59.12%
ภายในปี 2577 ¹	0.00%	8.59%	0.00%	8.59%
รวม	20.35%	12.65%	67.00%	100.00%

ที่มา: สัญญาเช่าที่มีกับผู้เช่าทรัพย์สินรายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ข้อมูล คำนวณ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566 โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

หมายเหตุ: ¹ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าได้คำนึงถึงสัญญาที่มีการแสดงความจำนงในการต่อสัญญาแล้ว (Renewal Commitment)

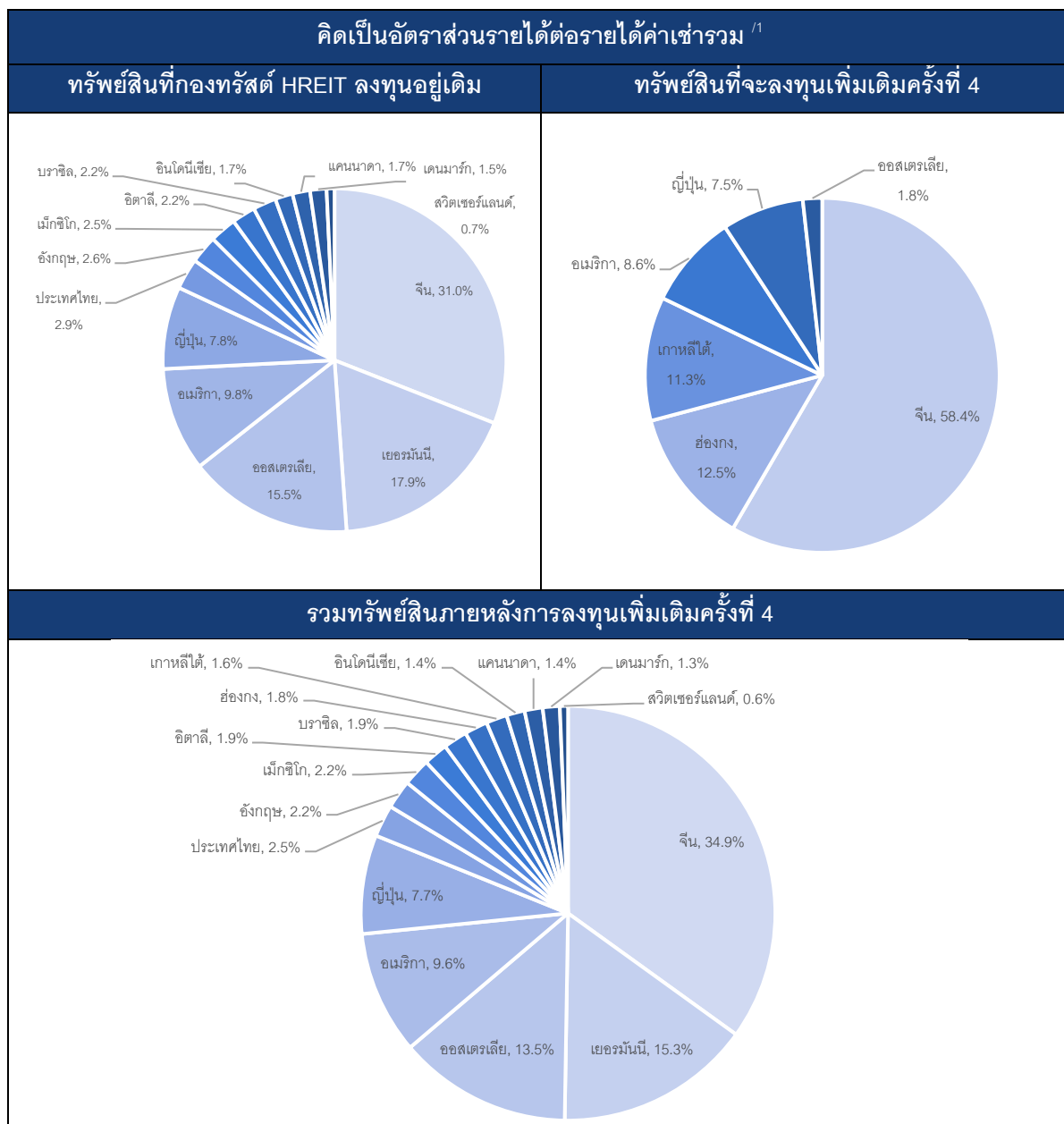
1.6.6. ข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่อาคาร	พื้นที่เช่าประมาณ (ตร.ม.)	สัญญาเช่าผู้เช่า	ธุรกิจผู้เช่า	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ¹	ทุนจดทะเบียนของผู้เช่า (ล้านบาท)	วันที่จดทะเบียน
1	WHA ESIE 1	B.18-3	3,760	อยู่ระหว่างจัดหาผู้เช่า				
2	WHA LP 2	B.12 (FZ)	4,314	ฮ่องกง	อิเล็กทรอนิกส์	2567	6.00	3 ต.ค. 2561
3	WHA LP 2	B.14 (FZ)	5,214	จีน	เครื่องจักร	2567	325.17	16 ก.ย. 2563
4	WHA LP 2	B.16 (FZ)	3,095	จีน	เครื่องจักร	2567		
5	WHA CIE 1	B.6A	660	ออสเตรเลีย	เหล็ก	2566	67.00	18 พ.ย. 2548
6	WHA LP 1	C.3 (FZ)	3,885	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์	2566	11.00	22 มิ.ย. 2533
7	WHA LP 1	C.4 (FZ)	4,959	จีน	ยานยนต์	2566	195.61	17 พ.ย. 2563
8	WHA LP 4	D.2	5,165	เกาหลีใต้	อิเล็กทรอนิกส์	2565	613.90	1 เม.ย. 2540
9	WHA LP 4	A.5	5,262	เกาหลีใต้	ยานยนต์	2567	277.00	31 ก.ค. 2539
10	KABIN	18-1	1,152	จีน	ผลิตภัณฑ์ไม้	2567	5.00	2 ก.ค. 2564
11	ESIE	FZ.1/2	4,016	จีน	อิเล็กทรอนิกส์	2566	155.00	29 ก.ย. 2563
12	ESIE	R.05-2	3,392	จีน	อุปกรณ์บริโภค	2567	50.00	26 ส.ค. 2563
13	ESIE	K.13C-01	1,656	อเมริกา	อุปกรณ์บริโภค	2577	121.00	20 เม.ย. 2549
14	ESIE	K.13C-02	1,656	อเมริกา	อุปกรณ์บริโภค	2577		

ที่มา: สัญญาเช่าที่มีกับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 และ BOL

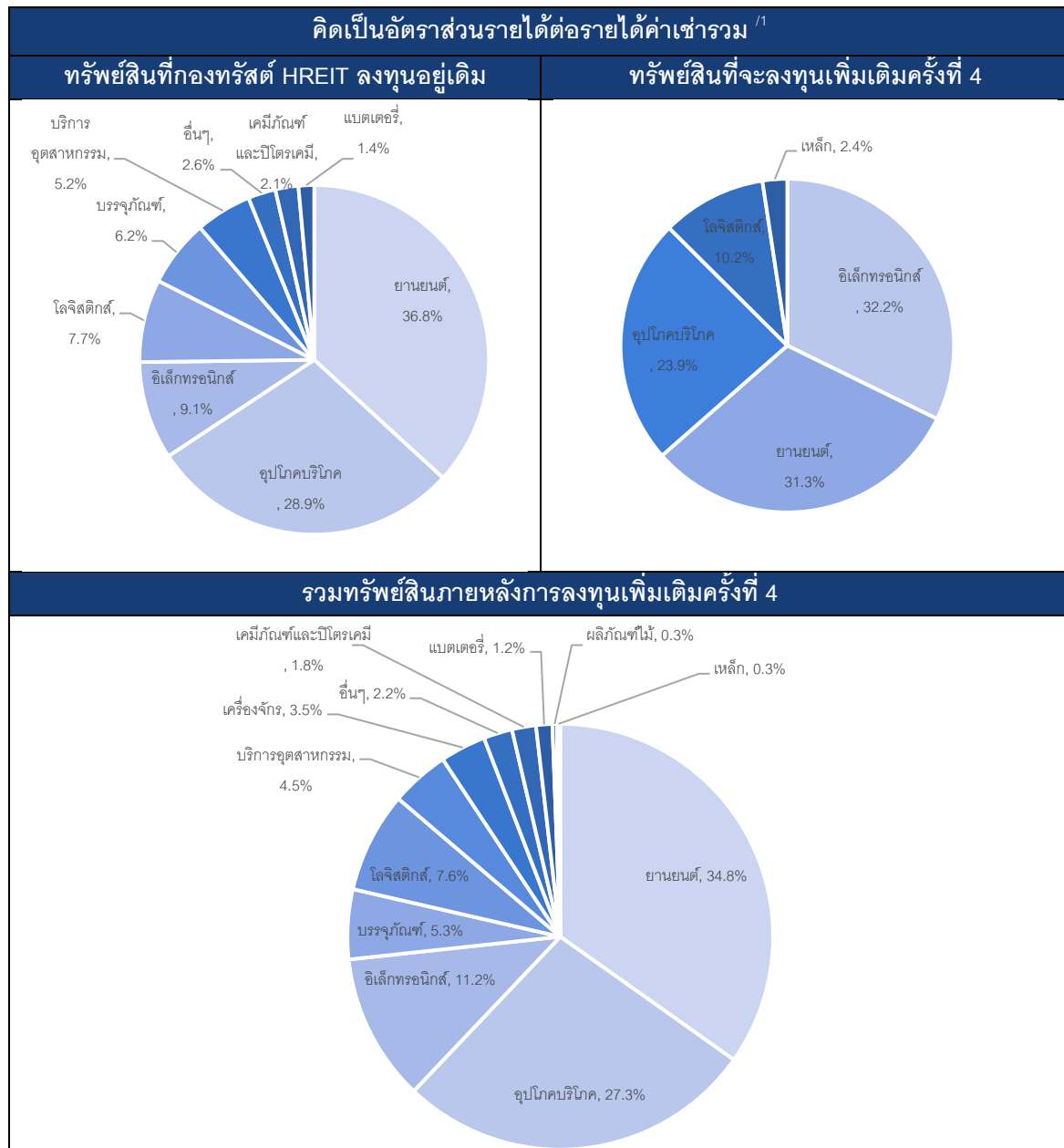
หมายเหตุ: ¹ วันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าได้คำนึงถึงสัญญาที่มีการแสดงความจำนงในการต่อสัญญาแล้ว (Renewal Commitment)

1.6.7. สัดส่วนผู้เข้าจำแนกตามสัญชาติ



หมายเหตุ: ^{/1} ข้อมูลทรัพย์สินที่มีผู้เช่าของทรัพย์สินปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประมาณการ ณ วันที่คาดว่าจะเข้าทำรายการวันที่ 1 มกราคม 2566 โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

1.6.8. สัดส่วนผู้เข้าจำแนกตามประเภทธุรกิจ



หมายเหตุ: ^{/1} ข้อมูลทรัพย์สินที่มีผู้เช่าของทรัพย์สินปัจจุบัน และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ประมาณการ ณ วันที่คาดว่าจะเข้าทำรายการวันที่ 1 มกราคม 2566 โดยอ้างอิงตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565

1.6.9. ผลการดำเนินงานในอดีต

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนประกอบด้วยโรงงานจำนวน 7 ยูนิต และคลังสินค้า 7 ยูนิต โดยมีข้อมูลในอดีตเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ อัตรารายได้ และพื้นที่เช่า ดังต่อไปนี้

รายการ	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64	31 มี.ค. 65
โรงงาน				
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ^{/1}	57.61%	72.11%	100.00%	76.92%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	177.66	181.45	177.86	177.22
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	16,292	16,292	16,292	16,292
คลังสินค้า				
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ^{/1}	74.27%	28.38%	84.45%	100.00%
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	130.00	130.00	163.39	166.10
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	31,894	31,894	31,894	31,894
โครงสร้างรายได้ (ล้านบาท)				
รายได้ค่าเช่า	14.64	34.94	61.19	13.06
รายได้ค่าบริการ	9.76	23.29	40.29	7.76
รายได้รวม	24.40	58.24	101.48	20.83
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ^{/2}	1.77	2.22	1.46	0.88

ที่มา: บริษัทฯ

หมายเหตุ: ^{/1} อัตราการเช่าพื้นที่ คำนวณจากการเช่าของผู้เช่า ณ สิ้นงวดเท่านั้น

^{/2} 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 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.9. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อรายการที่เกี่ยวข้องกัน

1. กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และการกู้ยืม ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ซึ่งกำหนดไว้รวมไม่เกิน 1,345,890,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินการภายในทรัพย์สินที่เช่า (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 ซึ่งรายละเอียดเงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน และ WHAID ต่อไปนั้นเป็นราคาที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

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

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคารโรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHAID นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

1.10. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ

ไม่มี

2. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการ

2.1. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1) เป็นการเพิ่มความสามารถในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ HREIT ภายในระยะเวลาอันสั้น

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้จะทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น และช่วยเพิ่มความต่อเนื่องของกระแสเงินสดให้กับกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานรวม 14 ยูนิต โดยมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยแล้วจำนวน 13 ยูนิต ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 อีก 1 ยูนิตอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า โดยจะมีการรับประกันรายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปี

ทั้งนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงจากทั้งหมด 7 โครงการ โดยทรัพย์สินจำนวน 13 ยูนิต ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ซึ่งมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีศักยภาพ รวมถึงสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่ภาครัฐให้การสนับสนุน นอกจากนี้ ยังมีทรัพย์สินจำนวน 1 ยูนิต ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ใหม่ที่กองทรัสต์ไม่เคยลงทุนมาก่อนจึงถือเป็นจุดเริ่มต้นในการเพิ่มความได้เปรียบด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง เพื่อตอบสนองความต้องการในการดำเนินธุรกิจของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ตั้งอยู่ในเขต Free Zone จำนวน 6 ยูนิต จึงสามารถสร้างรายได้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ HREIT

2) เป็นการเพิ่มอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคาร

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 นี้ เป็นการเช่าทรัพย์สินระยะยาว 30 ปี และมีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี จะทำให้อายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารเพิ่มขึ้นจากอายุสัญญาเช่าทรัพย์สินในปัจจุบันเล็กน้อยจาก 54.65 ปี เป็น 55.25 ปี (คำนวณ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2566 กรณีที่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี) ส่งผลทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้นานขึ้น

3) ทรัพย์สินที่ได้มามีสภาพดี มีค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินต่ำ

อาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าไปลงทุนเพิ่มเติมในคราวนี้มีสภาพพร้อมใช้งาน โดยมีอายุเฉลี่ยเพียง 8.54 ปี (คำนวณถึง ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2566) ซึ่งจะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินเหล่านี้ยังอยู่ในระดับต่ำ

4) ทำให้เกิดการประหยัดจากขนาด (Economies of Scale)

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะทำให้ค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์ HREIT ได้แก่ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ ค่าประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าปิด

สมุดทะเบียน เป็นต้น ลดลงจาก 12.70 บาท/ตร.ม./ ปี ในปี 2564 เหลือ 12.23 บาท/ตร.ม./ปี (คำนวณจากประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ของกองทรัสต์ HREIT ในปี 2566 ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4)

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

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่ได้รับการสนับสนุนจากโครงการ 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 ผู้ประกอบการในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษจะได้รับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ได้แก่ 1) นิติบุคคลและเป็นคนต่างด้าวมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและห้องชุดภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ 2) สิทธิในการนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่ในราชอาณาจักร 3) สิทธิในการที่จะได้รับยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากร และ 4) สิทธิในการทำธุรกรรมทางการเงิน รวมถึงการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สามารถทำสัญญาได้ 50 ปี และต่อสัญญาได้อีก 49 ปี ส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่ EEC อย่างต่อเนื่อง

6) สามารถลดและกระจายความเสี่ยงของรายได้

การการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้จะสามารถลดความเสี่ยงของรายได้ลงเนื่องจากผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ 4 ประกอบธุรกิจที่มาจากหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น อิเล็กทรอนิกส์ ชิ้นส่วนยานยนต์ งานบริการด้านโลจิสติกส์ สินค้าอุปโภคบริโภค และเหล็ก เป็นต้น ทำให้สามารถลดผลกระทบที่อาจจะเกิดจากสภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอนได้

นอกจากนี้ สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือเฉลี่ย (WALE: Weighted Average Lease Expiry) อยู่ที่ 1.64 ปี โดย WALE ของทรัพย์สินเดิมประมาณ 1.12 ปี เมื่อรวมกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ทำให้ WALE เพิ่มขึ้นเป็น 1.18 ปี (เริ่มคำนวณระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ณ วันที่กองทรัสต์คาดว่าจะการลงทุน วันที่ 1 มกราคม 2566)

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 4 นี้ กองทรัสต์ HREIT จะขอให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยเจ้าของทรัพย์สินจะชดเชยรายได้สำหรับทรัพย์สินโรงงานประเภท Attached Building จำนวน 168 บาทต่อตารางเมตร ทรัพย์สินโรงงานประเภท Detached Building เป็นจำนวน 185 บาทต่อตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจำนวน 169 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) การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ใช้เวลา และทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

การเจรจาข้อตกลงในการเข้าทำรายการ และการประสานงานในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจะเป็นไปอย่างรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้การเจรจา และสอบทานข้อมูลเป็นไปอย่างรวดเร็ว เนื่องจากกองทรัสต์

HREIT และ WHAID มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันอยู่แล้ว หากกองทรัสต์ HREIT เลือกที่จะทำรายการกับบุคคลภายนอก อาจส่งผลให้การเข้าทำรายการในครั้งนี้ต้องล่าช้าจากการเจรจากับบุคคลอื่น อีกทั้งอาจจะต้องเสียค่าใช้จ่าย และบุคลากรในการเจรจามากขึ้น

2.3. ข้อดีของการได้มาซึ่งสินทรัพย์

1) ภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืม

ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 4 กองทรัสต์ HREIT จะมีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นประมาณ 10.12 ล้านบาท จากการกู้ยืมเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ (อ้างอิงประมาณการสำหรับปี 2566) เนื่องจากการเข้าทำรายการครั้งนี้ กองทรัสต์ HREIT จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 850.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ประมาณการกระแสเงินสดอิสระของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 (ตามประมาณการในปี 2566) คิดเป็นอัตราส่วนประมาณ 9.16 เท่าของดอกเบี้ยที่ต้องชำระจากการกู้เงินเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 4 ดังกล่าว โดยจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ HREIT คาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 จะสามารถสร้างกระแสเงินสดอิสระเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยส่วนที่เพิ่มขึ้นได้

2.4. ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ อาจทำให้เกิดข้อสงสัยจากผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ HREIT โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ในการเข้าทำรายการ ดังนั้นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสียในกองทรัสต์ HREIT อาจทำให้มีข้อสงสัย เช่น ทำให้ไม่สามารถเจรจาต่อรองหรือกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ได้อย่างเต็มที่เหมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ที่จะได้รับของผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ HREIT โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ HREIT

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและตรวจสอบโดยคณะกรรมการอิสระ และคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดีแล้วก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ นอกจากนี้ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID เรียกเก็บจากกองทรัสต์ HREIT เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกับกองทรัสต์ HREIT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน

2.5. ความเสี่ยงของการทำรายการ

1) ความเสี่ยงจากผลดำเนินงานของทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมไม่เป็นไปตามคาด

ในกรณีที่กองทรัสต์ HREIT ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่คาดการณ์ไว้ ซึ่งอาจเกิดมาจาก ความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาและไม่อาจหา หรือมีความล่าช้าในการหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทน หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาก่อนกำหนด อาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าเช่าและบริการ ซึ่งเป็นความเสี่ยงต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และความสามารถในการชำระหนี้ส่วนที่กู้ยืมมาจำนวนไม่เกิน 850.00 ล้านบาท เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งนี้

อย่างไรก็ดี ในช่วง 3 ปีแรกหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ HREIT ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการเรื่องการชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเพื่อช่วยลดความเสี่ยงนี้

นอกจากนั้น ทางกองทรัสต์ HREIT มีนโยบายที่จะเรียกเก็บเงินมัดจำและคลังสินค้า จำนวน 3 - 4 เดือนของค่าเช่า ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าไม่ได้ผิดสัญญา กองทรัสต์ HREIT จะคืนเงินมัดจำเต็มจำนวนก่อนที่ผู้เช่ารายใหม่จะย้ายเข้ามาในโรงงาน นอกจากนี้ ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าส่วนใหญ่ กองทรัสต์ HREIT ยังมีการกำหนดค่าปรับในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกก่อนกำหนด เช่น การปรับเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่าทั้งหมดในอนาคตจนถึงสัญญา เป็นต้น จึงเป็นการลดความเสี่ยงในการยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดได้

2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินครั้งที่ 4 นี้ กองทรัสต์ HREIT จะต้องเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับคู่สัญญา ได้แก่ บริษัท WHAESIE บริษัท WHAIB และ บริษัท ESIE 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 ที่เป็นผู้เช่าในปัจจุบันหรืออาจเป็นผู้เช่าในอนาคตของ

กองทรัสต์ HREIT เปลี่ยนไปเช่าโรงงานและคลังสินค้าที่ใหม่ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์การธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT

อย่างไรก็ตาม ในช่วง 3 ปีแรกหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ HREIT ตกลงให้บริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT สำหรับทรัพย์สินประเภท Attached Building จำนวน 168 บาทต่อตารางเมตร ทรัพย์สินประเภท Detached Building เป็นจำนวน 185 บาทต่อตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าสำเร็จรูปเป็นจำนวน 169 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ การชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการ

นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 อยู่ในทำเลที่เหมาะสมและเป็นจุดศูนย์กลางของการขนส่ง และมีเส้นทางขนส่งไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ซึ่งในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์จะลงทุนทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งเป็นทำเลใหม่ที่กองทรัสต์ยังไม่เคยลงทุนมาก่อน เป็นการเพิ่มความน่าสนใจในด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง จึงคาดว่าจะทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT มีความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้ และสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ได้

4) ความเสี่ยงทรัพย์สินเสียหายจากภัยธรรมชาติ

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

อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาถึงอดีตที่ผ่านมาที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ไม่เคยประสบกับภัยธรรมชาติร้ายแรงแต่อย่างใด

5) ความเสี่ยงจากการระบาดของโรค โควิด-19

กองทรัสต์ HREIT อาจได้รับความเสี่ยงจากการระบาดของโรค โควิด-19 เนื่องจากกองทรัสต์ HREIT มีรายได้หลักมาจากการให้เช่าพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า เมื่อเกิดภาวะระบาดของโรค โควิด-19 รุนแรงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจบางประเภทต้องหยุดดำเนินกิจการชั่วคราวเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของภาครัฐในการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อโรค ส่งผลกระทบโดยตรงหรือทางอ้อมต่อรายได้ของผู้ประกอบการที่มาเช่าพื้นที่ และอาจส่งผลถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงผู้เช่ารายย่อยซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ประกอบการที่มาจากต่างประเทศอาจชะลอการลงทุนลงในช่วงที่มีการระบาดของโรค การหาผู้เช่ารายใหม่จึงอาจทำได้ยากขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว

ทั้งนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากกลุ่มอุตสาหกรรมประเภทโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในกลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์ โควิด-19 มากนัก โดยในปี 2564 ที่ผ่านมายังไม่ปรากฏว่ามีผู้เช่ารายใดขอยกเลิกสัญญา ขอลดค่าเช่า หรือแม้แต่ชะลอการชำระค่าเช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์ HREIT ได้มีนโยบายในการเฝ้าระวังติดตามการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าอย่างใกล้ชิด อาจพิจารณาช่วยเหลือทางผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบตามความเหมาะสม โดยจะคำนึงถึงผลกระทบต่อรายได้และผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประกอบด้วย อีกทั้งการระบาดของโรคโควิด-19 เริ่มมีสถานการณ์ที่ดีขึ้นด้วยจำนวนผู้ติดเชื้อ และผู้เสียชีวิตจากการติดเชื้อลดลง

6) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานหรือคลังสินค้ามีปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาวะทางเศรษฐกิจและการเมือง สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ภาวะโรคระบาดที่เกิดขึ้นในประเทศและนอกประเทศ สภาวะทางการเงินของผู้เช่า การขาดความสามารถในการเก็บค่าเช่าได้ตรงเวลา ฯลฯ

นอกจากนี้ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) ทั้งในสายการผลิต หรือกระบวนการจัดหาสินค้าบางประเภท อาจได้รับผลกระทบจากแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงในบางอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมยานยนต์ ที่ในอนาคตอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากการใช้รถยนต์เครื่องยนต์สันดาปภายในเป็นการใช้รถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการ โดยเฉพาะผู้ผลิตชิ้นส่วนกลุ่มธุรกิจยานยนต์ เช่น ระบบส่งกำลัง (Powertrain) และเครื่องยนต์ (Engine) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าของกองทรัสต์ HREIT ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินใหม่ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนในครั้งนี้ แม้ว่าผู้เช่าบางส่วนจะดำเนินธุรกิจชิ้นส่วนยานยนต์ แต่เป็นเพียงสินค้าและอุปกรณ์เกี่ยวเนื่องภายในรถยนต์เท่านั้น ได้แก่ ธุรกิจการให้บริการระบบที่นั่งและเบาะรถยนต์ และธุรกิจระบบปรับอากาศภายในรถยนต์ ซึ่งสินค้านี้ดังกล่าวคาดว่าจะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ จากการเปลี่ยนแปลงห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) มากนัก

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ทรัพย์สินจากทั้ง 7 ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ขอให้ทางบริษัทเจ้าของทรัพย์สินชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ HREIT สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงในด้านความไม่ต่อเนื่องของกระแสเงินสดและปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

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 จะลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีนั่น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สินที่จะทำการจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ HREIT (ตามงบการเงินของบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน) อันได้แก่ อาคารโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 14 ยูนิต ณ วันที่ 16 มีนาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ทรัพย์สิน	รายละเอียดอาคาร	บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 16 มี.ค. 2565 (ล้านบาท)
1	WHA ESIE 1	B.18-3	อาคารโรงงาน Detached building และสำนักงาน ชั้นเดียว	WHAESIE	39.64
2	WHA LP 2	B.12 (FZ)	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	WHAESIE	48.44
3	WHA LP 2	B.14 (FZ)	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	WHAESIE	57.30
4	WHA LP 2	B.16 (FZ)	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	WHAESIE	34.18
5	WHA CIE 1	B.6A	อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	WHAIB	6.42

ลำดับ	ที่ตั้ง	เลขที่ ทรัพย์สิน	รายละเอียดอาคาร	บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 16 มี.ค. 2565 (ล้านบาท)
6	WHA LP 1	C.3 (FZ)	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	WHAIB	53.65
7	WHA LP 1	C.4 (FZ)	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	WHAIB	52.43
8	WHA LP 4	D.2	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	WHAIB	41.96
9	WHA LP 4	A.5	อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	WHAIB	31.60
10	KABIN	18-1	อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน 2 ชั้น	WHAIB	13.44
11	ESIE	FZ.1/2	อาคารโรงงาน Detached building และสำนักงาน ชั้นเดียว มีชั้นลอย	WHAIB	44.83
12	ESIE	R.05-2	อาคารโรงงาน Detached building และสำนักงาน ชั้นเดียว	ESIE	37.14
13	ESIE	K.13C-01	อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน ชั้นเดียว	ESIE	20.80
14	ESIE	K.13C-02	อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน ชั้นเดียว	ESIE	20.50
รวม					502.31

ที่มา: บริษัทฯ

มูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการประเมินด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชี เท่ากับ 502.31 ล้านบาท

3.1.2. วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (Discounted Cash Flow Approach)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 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)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดอิสระที่คาดว่าจะกองทรัสต์ HREIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เป็นระยะเวลา 60 ปี (ตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2625) เพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดิน 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี สมมติฐานในการจัดทำประมาณการนี้อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับปัจจุบัน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหาร และนโยบาย

การดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวอยู่ภายใต้สถานการณ์ทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมและข้อมูล ณ เวลาที่ทำการศึกษานั้น หากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นมีการเปลี่ยนแปลงจากปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญและมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ HREIT ข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

สมมติฐานหลักที่ใช้ในการจัดทำประมาณการทางการเงินของทรัพย์สินมีดังนี้

1. รายได้จากการดำเนินงาน

อัตราเช่า

- ทรัพย์สินที่มีผู้เช่ากับผู้เช่ารายย่อย ประมาณการอัตราเช่าร้อยละ 100 จนครบอายุสัญญาเช่า
- สำหรับทรัพย์สินที่แจ้งความจำนงค์ในการต่อสัญญา (Renewal Commitment) กำหนดสมมติฐานให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าตามจำนวนปีที่ระบุไว้ในสัญญาทั้งหมด 2 สัญญา ดังนี้
 - K13C-01: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2568 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 9 ปี 2568 -2577
 - K13C-02: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2568 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 9 ปี 2568 -2577
- สำหรับทรัพย์สินที่ระบุทางเลือกในการต่อสัญญา (Renewal Option) กำหนดสมมติฐานให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าตามจำนวนปีที่ระบุไว้ในสัญญาทั้งหมด 1 สัญญา ดังนี้
 - B6A: สัญญาเช่าครบกำหนดปี 2566 กำหนดสมมติฐานให้ต่อสัญญาไปอีก 3 ปี 2566 -2569
- หลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือครบกำหนดอายุการต่อสัญญาเช่ารอบที่ 2 กำหนดอัตราเช่าเป็นรายพื้นที่และประเภททรัพย์สิน โดยปรับขึ้นร้อยละ 0.20 ถึง 9.75 ต่อปี (การเพิ่มของอัตราเช่าอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยในอดีตปี 2561 ถึง เดือนธันวาคม 2564) จนขึ้นไปถึงอัตราเช่าที่ร้อยละ 90 ("Stabilized Occupancy Rate") สำหรับพื้นที่ที่มีอัตราเช่าเฉลี่ยสูงกว่าอัตราเช่าที่ร้อยละ 90 จะทยอยปรับลดอัตราเช่าร้อยละ 2.50 ต่อปี จนทำให้อัตราเช่าเท่ากับร้อยละ 90 ตามหลักความระมัดระวัง ตามตารางดังนี้

สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	ยูนิต	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574 - 2625
WHA ESIE 1	Attached	B.18-3	100.00%	100.00%	100.00%	80.80%	81.00%	81.21%	81.41%	81.61%	81.82%-90.00%
WHA LP 1	Warehouse	C.3 (FZ)	100.00%	100.00%	100.00%	97.92%	95.42%	92.92%	90.42%	90.00%	90.00%
		C.4 (FZ)									
WHA LP 2	Warehouse	B.12 (FZ)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	97.92%	95.42%	92.92%	90.42%	90.00%
		B.14 (FZ)									
		B.16 (FZ)									
WHA LP 4	Warehouse	D.2	100.00%	100.00%	100.00%	97.50%	95.00%	92.50%	90.00%	90.00%	90.00%
		A.5									

สถานที่ตั้ง	ประเภททรัพย์สิน	ยูนิต	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574 - 2625
WHA CIE 1	Attached	B.6A	100.00%	100.00%	100.00%	99.58%	97.08%	94.58%	92.08%	90.00%	90.00%
KABIN	Attached	18-1	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	99.79%	97.29%	94.79%	92.29%	90.00%
ESIE	Attached	K.13C-01	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	90.00%-
		K.13C-02									100.00%
	Detached	FZ.1/2	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	97.50%	95.00%	92.50%	90.00%	90.00%
		R.05-2									

อัตราเติบโตของค่าเช่าและบริการ (Rental Growth)

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

อัตราการต่อสัญญา

หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าปัจจุบัน หรือครบกำหนดสัญญาเช่ารอบที่ 2 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการอัตราการต่อสัญญาโดยผู้เช่ารายเดิมเท่ากับร้อยละ 72 โดยจะใช้ระยะเวลา 3 เดือนในการหาผู้เช่าใหม่ (Average Downtime) อ้างอิงจากอัตราการต่อสัญญาในอดีตปี 2562 ถึง เดือนธันวาคม 2564

2. รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า

บริษัทเจ้าของทรัพย์สินตกลงชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ HREIT สำหรับยูนิตที่ไม่มีผู้เช่า หรืออัตราการเช่าต่ำกว่าอัตราการชดเชยค่าเช่า เป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่ปี 2566 – 2568 โดยมีอัตราการชดเชยขั้นต่ำ ดังนี้

- โรงงานแบบ Attached Building: 168 บาท / ตร.ม.
- โรงงานแบบ Detached Building: 185 บาท / ตร.ม.
- คลังสินค้า: 169 บาท / ตร.ม.

3. ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน										
ค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหาร (REIT Manager Fee)	ไม่เกินร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ต่อปี แต่ไม่น้อยกว่า 12.50 ล้านบาท อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยกองทรัสต์ HREIT กำหนดเพดานไว้ที่ร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์										
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ (Trustee Fee)	ไม่เกินร้อยละ 0.15 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ต่อปี แต่ไม่น้อยกว่า 8.00 ล้านบาท อ้างอิงจากสัญญาแต่งตั้งทรัสต์โดยกองทรัสต์ HREIT กำหนดเพดานไว้ที่ร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์										
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน (TSD Registration Fee)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>จำนวนทุนชำระแล้วหรือมูลค่าเงินลงทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)</th><th>อัตราค่าธรรมเนียมคำนวณตามจำนวนทุน (ร้อยละ)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 1,000</td><td>0.043</td></tr> <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> </tbody> </table> ที่มา: ประกาศ TSD เรื่องค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับงานจดทะเบียนสำหรับบริษัท	จำนวนทุนชำระแล้วหรือมูลค่าเงินลงทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียมคำนวณตามจำนวนทุน (ร้อยละ)	ไม่เกิน 1,000	0.043	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.038	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.032	เกิน 10,000	0.023
จำนวนทุนชำระแล้วหรือมูลค่าเงินลงทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียมคำนวณตามจำนวนทุน (ร้อยละ)										
ไม่เกิน 1,000	0.043										
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> ที่มา: ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	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> หมายเหตุ: ในกรณีระยะเวลาเช่าไม่ถึง 3 ปีจะคำนวณตามสัดส่วนเทียบระยะเวลาเช่ามาตรฐาน 3 ปี ที่มา: ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า	ดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม	0.5 เดือนต่อสัญญา	ดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	1 เดือนต่อสัญญา				
ประเภท	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า										
ดำเนินการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม	0.5 เดือนต่อสัญญา										
ดำเนินการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	1 เดือนต่อสัญญา										

4. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
ค่าบริการดูแลรักษาความปลอดภัย	อ้างอิงค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรในปี 2564 และกำหนดให้มีการเติบโตตามการลงพื้นที่เพิ่มขึ้นและประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย ¹
ค่าบำรุงและซ่อมแซมอุปกรณ์ในอาคาร	ทรัพย์สินที่มีผู้เช่า บำรุงรักษาทุกๆ 2 เดือน - Attached Building 3,800 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง - Detached Building 3,800 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง - คลังสินค้า 3,500 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง

ค่าใช้จ่าย	สมมติฐาน
	ทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า บำรุงรักษาทุก ๆ 6 เดือน - Attached Building 3,320 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง - Detached Building 2,500 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง - คลังสินค้า 3,100 บาทต่อยูนิตต่อครั้ง อ้างอิงตามค่าใช้จ่ายบำรุงและซ่อมแซมอุปกรณ์ในอาคารเดือนธันวาคม 2564 และกำหนดให้มีอัตราการเติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย ¹
ค่าบำรุงและซ่อมแซมอาคาร	ปี 2565 - ปี 2570 บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสถานที่เป็นสาระสำคัญ อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย ปี 2571 เป็นต้นไป กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ โดยกำหนดให้อยู่ที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากนโยบายการบริหารของกองทรัสต์ HREIT
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ	ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าบริการทำความสะอาด ค่าอากรแสตมป์สัญญาเช่าบริการ และค่าบำรุงรักษาสวนกลาง อ้างอิงค่าใช้จ่ายต่อตารางเมตรในปี 2564 และกำหนดให้มีการเติบโตตามการลงทุนที่เพิ่มขึ้นและประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย ¹

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ ปี 2565 ที่ร้อยละ 3.50 และประมาณการอัตราเงินเฟ้อ ปี 2566 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดประมาณการที่ร้อยละ 2.00 ประมาณการโดย IMF รายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์ (SET Annual Fee)

อัตราค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยคำนวณตามทุนชำระของกองทรัสต์ 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 2564 และกำหนดให้เติบโตตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทย ปี 2565 ที่ร้อยละ 3.50 และปี 2566 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดประมาณการที่ร้อยละ 2.00 ประมาณการโดย IMF

ดอกเบี้ยจ่าย

เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ส่วนหนึ่งจะมาจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ด้วยวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 850.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระยะยาวไม่เกินอัตรา MLR ลบ ร้อยละ 1.50 ต่อปี 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 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 4.03 (ณ วันที่ 29 เมษายน 2565)

Beta (β) คือ ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหน่วยทรัสต์ HREIT ซึ่งคำนวณจากค่าสัมประสิทธิ์ความแปรผันของการเปลี่ยนแปลงของดัชนีตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET Index) และราคาหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT (ที่มา Bloomberg ณ วันที่ 6 พฤษภาคม 2565)

Market Return (R_m) คือ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 30 ปี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 10.09 ต่อปี (ข้อมูลรายเดือนสิ้นสุด เมษายน 2565)

รายละเอียดของตัวแปร สมมติฐาน และผลการคำนวณอัตราคิดลด สามารถสรุปได้ดังนี้

ตัวแปร	สมมติฐาน
อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (R_f)	ร้อยละ 4.03
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (R_m)	ร้อยละ 10.09
ค่าชี้วัดความเสี่ยงตามตลาดของราคาหน่วยทรัสต์ HREIT (Beta)	0.669
ต้นทุนส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (K_e)	ร้อยละ 8.08
ต้นทุนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (K_d)	ร้อยละ 2.80
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ไม่มี
สัดส่วนสินทรัพย์สุทธิต่อสินทรัพย์รวม (W_e)	ร้อยละ 70.00
สัดส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (W_d)	ร้อยละ 30.00
WACC	ร้อยละ 6.50

หมายเหตุ: โครงสร้างเงินทุนเป็นไปตามโครงสร้างเงินทุนเป้าหมายของกองทรัสต์

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระคาดว่า กองทรัสต์ HREIT จะได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 (Present Value: PV) ได้เท่ากับ 1,663.50 ล้านบาท

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้มูลค่าปัจจุบันข้างต้นหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,663.50
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(64.48)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินฯ	1,599.01
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4	(1,345.89)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV)	253.12

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

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สินฯ (NPV) เท่ากับ 253.12 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน (Sensitivity Analysis) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงถึงผลกระทบของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ที่อาจเกิดขึ้นเมื่อสมมติฐานสำคัญมีการเปลี่ยนแปลงไปจากกรณีฐาน ทั้งนี้ กระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างโดยสูงหรือต่ำกว่าการเปลี่ยนแปลงที่กำหนดไว้ในกรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานนี้ได้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐาน 3 ข้อ ดังนี้

สมมติฐานที่ 1 อัตราการเช่า (Occupancy Rate)

อัตราการเช่า (Occupancy Rate)	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (ล้านบาท)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0	336.83
กรณีฐาน	253.12
ลดลงร้อยละ 5.0	171.57

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราการเช่า (Occupancy Rate) ตั้งแต่ปี 2566 จนถึงสิ้นสุดประมาณการจะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ระหว่าง 171.57 ถึง 336.83 ล้านบาท

สมมติฐานที่ 2 อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ (Rental Growth)

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (ล้านบาท)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	258.49
กรณีฐาน	253.12
ลดลงร้อยละ 0.50	247.81

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ (Rental Growth) หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าจนถึงสิ้นสุดประมาณการ จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ระหว่าง 247.81 ถึง 258.49 ล้านบาท

สมมติฐานที่ 3 ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC)

ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) (ล้านบาท)
เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	129.51
กรณีฐาน	253.12
ลดลงร้อยละ 0.50	395.39

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวโดยการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าจนสิ้นสุดประมาณการ จะได้มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) ระหว่าง 129.51 ถึง 395.39 ล้านบาท

สรุปการประเมินความเหมาะสมของราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	502.31	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost))	1,599.01	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

- วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
- วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้มูลค่าปัจจุบันข้างต้นหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,663.50
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(64.48)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,599.01
ราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,345.89)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV)	253.12

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

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 253.12 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.69 เป็นร้อยละ 6.84 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม

3.2. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท 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 การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 4 กับ บริษัท WHAESIE บริษัท WHAIB และ บริษัท ESIE (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งบริษัททั้งสามดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของ WHAID มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ กอปรกับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีสภาพพร้อมใช้งาน รวม 14 ยูนิต โดยมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 13 ยูนิต อีก 1 ยูนิตอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า โดยจะมีการรับประกันรายได้จากบริษัท เจ้าของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปี กองทรัสต์ HREIT สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ ภายในระยะเวลาอันสั้น

อีกทั้ง ทรัพัตสินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงจากทั้งหมด 7 โครงการ โดยทรัพัตสินจำนวน 13 ยูนิต ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ซึ่งมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีศักยภาพ และ ทรัพัตสินจำนวน 1 ยูนิต ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ใหม่ที่กองทรัสต์ไม่เคยลงทุนมาก่อนจึงถือเป็นจุดเริ่มต้นในการเพิ่มความได้เปรียบด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง เพื่อตอบสนองความต้องการในการดำเนินธุรกิจของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยการลงทุนในทรัพัตสินเพิ่มเติมครั้งนี้ตั้งอยู่ในเขต Free Zone จำนวน 6 ยูนิต จึงสามารถสร้างรายได้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ HREIT

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพัตสินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยการชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัท เจ้าของทรัพย์สินต่อไป

นอกจากนี้ การแต่งตั้ง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHAID เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และเป็นหนึ่งในผู้นำในการทำธุรกิจก่อสร้างและบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้า บริษัทฯ จึงมีความมั่นใจในคุณภาพการบริหารจัดการทรัพัตสินของกองทรัสต์ HREIT อีกทั้งบริษัทฯ ได้มีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกับ WHAID มาตั้งแต่การลงทุนในทรัพัตสินครั้งแรก ทำให้มีความคุ้นเคยกับการสอบทานทรัพัตสินและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ จึงสามารถช่วยประหยัดเวลาและทรัพยากรในการสอบทานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับความเหมาะสมของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของ วิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	502.31	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน (Set Up Cost))	1,599.01	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

1. **วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
2. **วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องแผนการดำเนินงานและการประมาณการของกองทรัสต์ HREIT ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่าย และใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักของกองทรัสต์ HREIT ("WACC") เป็นอัตราคิดลด เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (PV) ของกระแสเงินสดดังกล่าว จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้มูลค่าปัจจุบันดังกล่าวหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ที่ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,663.50
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(64.48)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,599.01
ราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,345.89)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV)	253.12

หมายเหตุ: ¹ ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้อง ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 253.69 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.69 เป็นร้อยละ 6.84 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท ของกองทรัสต์ HREIT มีความเหมาะสม

ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติ การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์) ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

ข. รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่าง กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท” หรือ “WHAIRM” หรือ “ผู้จัดการ กองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) ได้มีการประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 28 มิถุนายน 2565 เพื่อพิจารณาและอนุมัติให้กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงงานคลังสินค้า สำนักงาน และ สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้น ระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการ ภายในทรัพย์สินที่เช่า (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ กองทรัสต์ HREIT นั้นจะมาจาก (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 119,500,000 หน่วย และ (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 850,000,000 บาท โดยโครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT นั้นจะพิจารณาจากความ เหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ HREIT สภาพวะของตลาดทุนและตลาดตราสารหนี้ในปัจจุบัน

บริษัท มีความประสงค์จะเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนไม่เกิน 119,500,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบันจำนวน 840,134,116 หน่วย จะทำให้ กองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นไม่เกิน 959,634,116 หน่วย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับ ที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)

1. ลักษณะของรายการ

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 119,500,000 หน่วย มีวิธีการเสนอขายและ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์จะแบ่งออกเป็น 2 แบบ

แบบที่ 1 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งนี้ และการ นำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่มีการเสนอขาย หน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมี การออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์ HREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือผลสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกได้

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID เมื่อรวมกับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ตามส่วนที่ 1 แล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้

ส่วนที่ 3 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

แบบที่ 2 วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ไม่มี การเสนอขายหน่วยทรัสต์บางส่วนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีก ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์ทรัสต์ HREIT มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป ตามที่เห็นสมควร ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ในราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ขององค์กรทรัสต์ HREIT เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดขององค์กรทรัสต์ HREIT

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์แบบที่ 1 ในส่วนที่ 2 เป็นการทำความธุรกรรมระหว่างองค์กรทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กรทรัสต์ เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเข้าข่ายเป็นการทำความธุรกรรมระหว่างองค์กรทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการองค์กรทรัสต์ที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของ

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ HREIT จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องนี้จะไม่สิทธิออกเสียง

1.1. วัตถุประสงค์ของการทำรายการ

เพื่อนำไปใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์มากขึ้น และใช้เป็นค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ทั้งนี้ หากมีเงินเหลือจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 กองทรัสต์ HREIT จะนำไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ HREIT ต่อไป

1.2. วันที่เกิดรายการ

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

1.3. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและลักษณะความสัมพันธ์

WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT

1.4. ประเภทและขนาดของรายการ

ขนาดของรายการไม่เกิน 215,100,000 บาท (ซึ่งเป็นการคำนวณในอัตราร้อยละ 20.00 ของเงินระดมทุนสูงสุดจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทรัสต์ HREIT ในมูลค่ารวมไม่เกิน 1,345,890,000 บาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง) หรือคิดเป็นร้อยละ 2.76 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value) ของกองทรัสต์ HREIT ตามงบการเงินฉบับสอบทานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 โดยมีวิธีการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ขนาดของรายการ} &= \frac{\text{มูลค่าทรัพย์สินที่เข้าทำรายการ} \times 100}{\text{ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT}} = \frac{215.10 \text{ ล้านบาท} \times 100}{7,782.10 \text{ ล้านบาท}} = \text{ร้อยละ 2.76} \end{aligned}$$

1.5. เงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ HREIT แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

นอกจากนี้ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์บางราย จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านจากผู้ถือหุ้นทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

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. ข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1) เกิดข้อสงสัยจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำให้ผู้มีส่วนได้เสียของกองทรัสต์ HREIT เกิดข้อสงสัยว่าบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวอาจมีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องของเงื่อนไขราคาการเสนอขาย

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องผ่านการศึกษาข้อมูลและสอบถามโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างดี ก่อนที่จะมีมติให้เข้าทำรายการ ตลอดทั้งหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่จะถูกจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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)

2.3. ความเสี่ยงของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(1) ความเสี่ยงต่อการขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

อย่างไรก็ตาม หน่วยทรัสต์เพิ่มเติมส่วนที่จะถูกจัดสรรให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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)

3. ความเหมาะสมของเงื่อนไขของรายการ

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ 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 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงเป็นการรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของกองทรัสต์ HREIT

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

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) อัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Book building)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ HREIT และทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน อีกทั้งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ดังนั้น **ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติ** การเข้าทำรายการจัดสรรหน่วยทรัสต์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรจะได้ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วย เพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 4 กับ บริษัท WHAESIE บริษัท WHAIB และ บริษัท ESIE (“บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งบริษัททั้งสามดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของ WHAID มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และนโยบายในการลงทุนของทรัสต์ กอปรกับอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้มีสภาพพร้อมใช้งาน รวม 14 ยูนิต โดยมีสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยแล้ว ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 จำนวน 13 ยูนิต อีก 1 ยูนิตอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่า โดยจะมีการรับประกันรายได้จากบริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นระยะเวลา 3 ปี กองทรัสต์ HREIT สามารถสร้างรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ภายในระยะเวลาอันสั้น

อีกทั้ง ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงจากทั้งหมด 7 โครงการ โดยทรัพย์สินจำนวน 13 ยูนิต ตั้งอยู่ในบริเวณจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษ EEC ซึ่งมีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่มีศักยภาพ และ ทรัพย์สินจำนวน 1 ยูนิต ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ จังหวัดปราจีนบุรี ซึ่งเป็นพื้นที่ใหม่ที่กองทรัสต์ไม่เคยลงทุนมาก่อนจึงถือเป็นจุดเริ่มต้นในการเพิ่มความได้เปรียบด้านความหลากหลายของทำเลที่ตั้ง เพื่อตอบสนองความต้องการในการดำเนินธุรกิจของลูกค้าได้เป็นอย่างดี โดยการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ตั้งอยู่ในเขต Free Zone จำนวน 6 ยูนิต จึงสามารถสร้างรายได้ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพให้กับกองทรัสต์ HREIT

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินจะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรือชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำให้แก่กองทรัสต์ HREIT เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว โดยการชำระค่าเช่าส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ จะใช้เฉพาะสัญญาที่ทำขึ้นหลังจากที่กองทรัสต์ HREIT เข้าลงทุน ส่วนเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าทำกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินต่อไป

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

สำหรับความเหมาะสมของมูลค่าในการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาความเหมาะสมของราคาด้วยวิธีประเมินมูลค่าทางบัญชี และวิธีคิดลดกระแสเงินสดอิสระโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งสรุปมูลค่าได้ดังนี้

ลำดับ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ความเหมาะสมของวิธีการประเมิน
1	วิธีมูลค่าตามบัญชี	502.31	ไม่เหมาะสม
2	วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	1,599.01	เหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของวิธีการประเมิน ดังนี้

1. **วิธีมูลค่าตามบัญชี** เป็นวิธีที่สะท้อนถึงมูลค่าของทรัพย์สิน ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยไม่ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่ไม่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4
2. **วิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ** เป็นวิธีที่สะท้อนความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว ภายใต้สมมติฐานที่กำหนดขึ้นโดยอ้างอิงสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าปัจจุบัน ข้อมูลและผลการดำเนินงานในอดีต รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องแผนการดำเนินงานและการประมาณการของกองทรัสต์ HREIT ดังนั้น จึงเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

ในการประเมินความเป็นไปได้ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าว โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่าย และใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักของกองทรัสต์ HREIT ("WACC") เป็นอัตราคิดลด เพื่อคำนวณมูลค่าปัจจุบัน (PV) ของกระแสเงินสดดังกล่าว จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้มูลค่าปัจจุบันดังกล่าวหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะต้องรับผิดชอบ และมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ไม่เกิน 1,345.89 ล้านบาท เพื่อประเมินมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ดังนี้

สรุปมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุน (NPV)

รายละเอียด	มูลค่า (ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระ (PV)	1,663.50
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน (Set Up Cost) ¹	(64.48)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดอิสระหลังหักประมาณการค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	1,599.01
ราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สิน	(1,345.89)
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV)	253.12

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

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดอิสระจากการลงทุนในทรัพย์สิน (NPV) เท่ากับ 253.12 ล้านบาท ซึ่งมีมูลค่าเป็นบวก นอกจากนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น (IRR) เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 6.69 เป็นร้อยละ 6.84 **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเห็นว่าราคาในการเข้าทำรายการซื้อทรัพย์สินที่ไม่เกิน 1,345.89 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)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว เป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่กองทรัสต์ HREIT และทำให้กองทรัสต์ HREIT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน อีกทั้งหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาเสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

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

อนึ่ง การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติการทำรายการในครั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้ถือหน่วยของทรัสต์เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรจะได้ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเอกสารต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้พิจารณาและดุลยพินิจประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจเพื่อลงมติได้อย่างเหมาะสมสำหรับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี คอร์ปอเรชั่น แอ็ดไวเซอร์ เซอร์วิส (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้พิจารณาและวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ และให้ความเห็นอย่างรอบคอบและเที่ยงตรงตามมาตรฐานที่ยังผู้ประกอบการวิชาชีพที่พึงกระทำ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระข้างต้น ได้พิจารณาโดยอาศัยข้อมูลและเอกสารที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป ข้อมูลจากการวิเคราะห์และคาดการณ์อุตสาหกรรม รวมถึงข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ที่ได้รับจากทางบริษัท รวมถึงการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัทซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับรองความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ครบถ้วนของข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากบริษัท และการสัมภาษณ์ผู้บริหารของบริษัท นอกจากนี้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่นำเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นเกี่ยวกับ

ความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์) เท่านั้น โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่สภาพเศรษฐกิจและข้อมูลที่เกิดขึ้นขณะจัดทำรายงานเท่านั้น ซึ่งหากปัจจัยดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้



ขอแสดงความนับถือ



(นายปรยง ตันติวิรมานนท์)

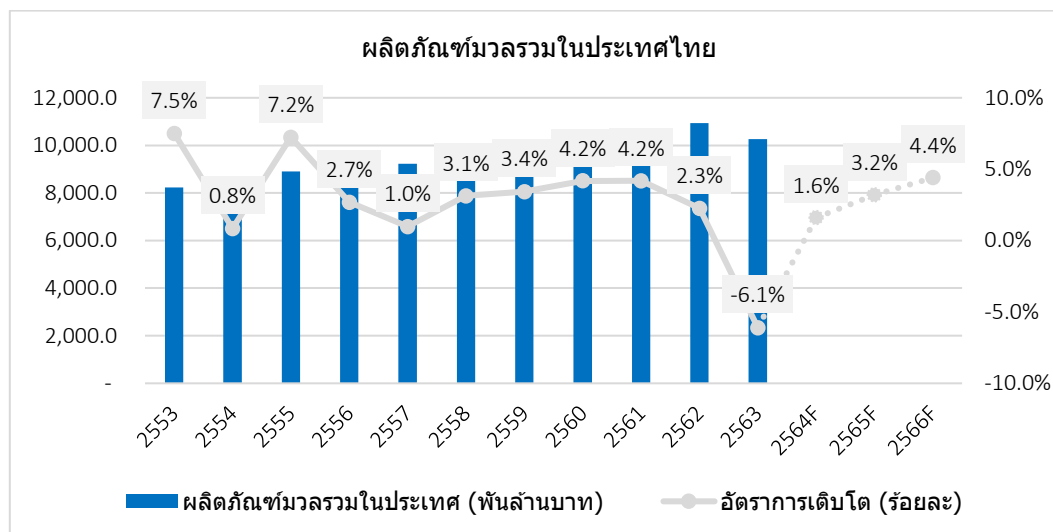
หุ้นส่วนอาวุโส

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์ปอเรท แอดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด

เอกสารแนบ 1: ข้อมูลทั่วไปของเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

1. ผลิตรภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ

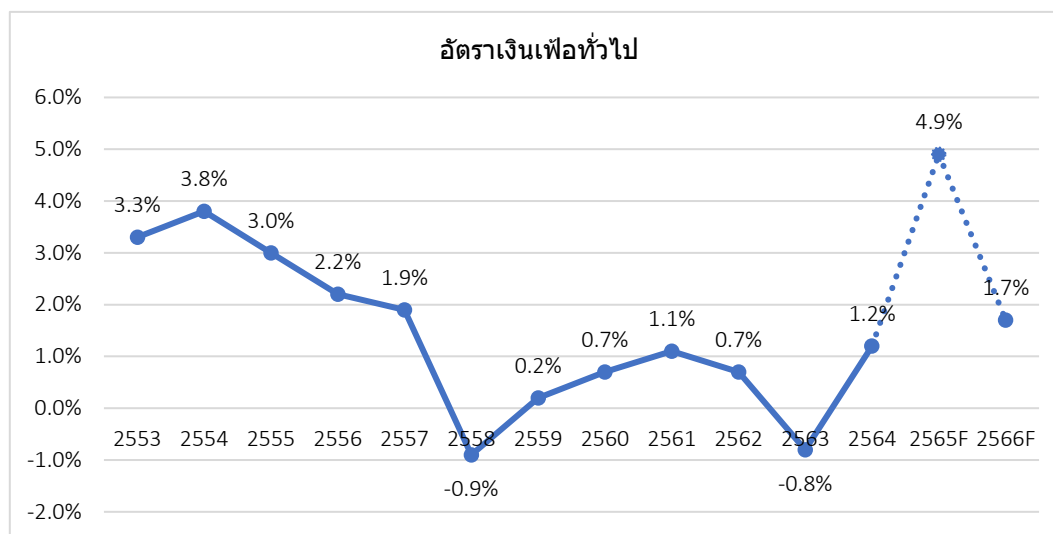


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ 4 เมษายน 2565

ในปี 2564 ผลิตรภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศมีการขยายตัวร้อยละ 1.6 ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.1 ภายในปี 2563 โดยมีปัจจัยหนุนจากมูลค่าการส่งออกสินค้าที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 และการลงทุนรวมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4

นอกจากนี้ในปี 2565 และ 2566 มีการคาดการณ์ว่าแนวโน้มเศรษฐกิจไทย หรือผลิตรภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ จะมีการขยายตัวที่ร้อยละ 3.2 และ 4.4 ตามลำดับ โดยมีปัจจัยสำคัญสนับสนุนการเติบโต ประกอบด้วย การฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศและภาคการท่องเที่ยว โดยผลของการระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์ Omicron ต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจไม่มากเท่าระลอกก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ แม้มาตรการคว่ำบาตรรัสเซียส่งผลให้ต้นทุนสินค้าสูงขึ้น แต่จะไม่กระทบแนวโน้ม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโดยรวม อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจยังมีความเสี่ยงจากปัญหาการขาดแคลนวัตถุดิบในบางอุตสาหกรรมที่อาจยืดเยื้อ และผลกระทบจากค่าครองชีพและต้นทุนที่สูงขึ้นต่อ ภาคครัวเรือน และภาคธุรกิจในกลุ่มเปราะบาง (ที่มา: ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2565 แถลงผลการประชุม กนง. ในวันที่ 30 มีนาคม 2565)

2. อัตราเงินเฟ้อ



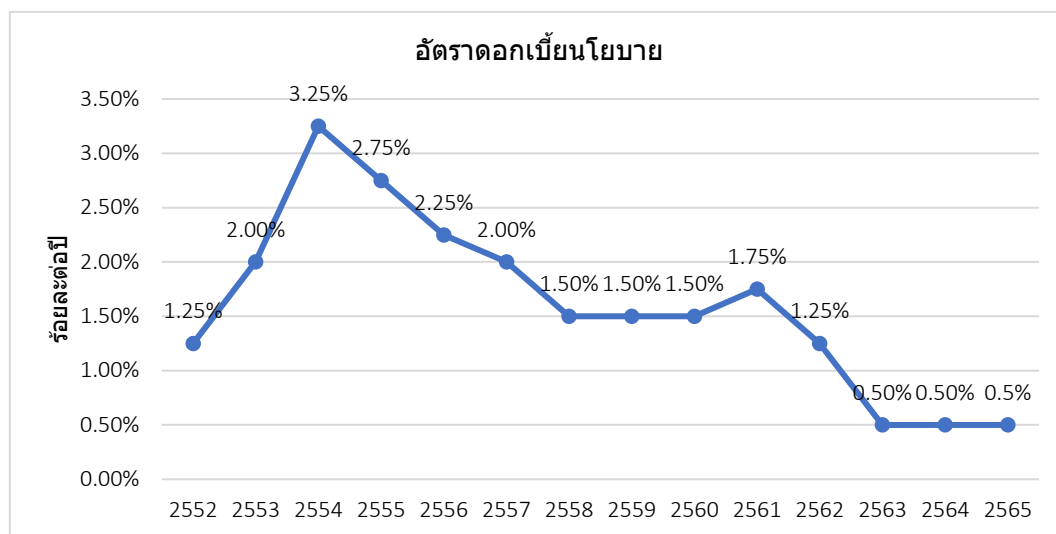
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ 4 เมษายน 2565

ในปี 2564 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของประเทศอยู่ที่ร้อยละ 1.23 ซึ่งเป็นอัตราเงินเฟ้อที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับอัตราเงินเฟ้อทั่วไปของประเทศที่พัฒนาแล้วทั่วโลก เนื่องจากความแตกต่างทางวัฏจักรเศรษฐกิจและระดับการพึ่งพาสินค้านำเข้าเป็นวัตถุดิบเพื่อการอุปโภคบริโภคในประเทศเอง

ธนาคารแห่งประเทศไทยมีการคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปของประเทศไทยในปี 2565 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 4.9 และในปี 2566 อยู่ที่ 1.7 โดยอัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มที่จะเพิ่มสูงขึ้นกว่าร้อยละ 5 ในไตรมาสที่ 2 และ 3 ในปี 2565 จากราคาพลังงานและการส่งผ่านต้นทุนในหมวดอาหารเป็นหลัก ก่อนที่จะปรับลดลงเข้าสู่กรอบเป้าหมายในปี 2566 ส่วนหนึ่งจากราคาพลังงานที่คาดว่าจะไม่ปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อัตราเงินเฟ้อยังมีความเสี่ยงจากราคาน้ำมันที่มีโอกาสสูงกว่าที่ประเมินไว้ และการส่งผ่านต้นทุนของผู้ประกอบการที่อาจมากกว่าคาด ธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินว่าอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นเป็นผลจากแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปทาน ในขณะที่แรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ ยังอยู่ในระดับต่ำจากรายได้ที่เพิ่งเริ่มฟื้นตัว รวมทั้งอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังอยู่ในกรอบเป้าหมาย (ที่มา: ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2565 แถลงผลการประชุม กนง. ในวันที่ 30 มีนาคม 2565)

นอกจากนี้ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund) ได้ประมาณการอัตราเงินเฟ้อทั่วไประยะยาวต่อปี เท่ากับร้อยละ 2.00 โดยประมาณการไว้ ณ วันที่ 22 เมษายน 2565

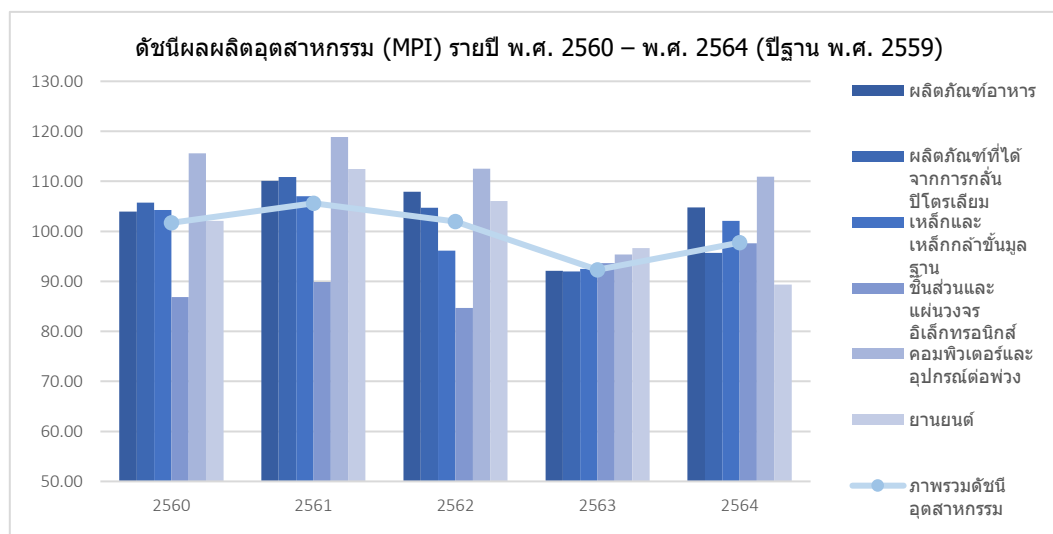
3. อัตราดอกเบี้ยนโยบาย



ที่มา: ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2565 แถลงผลการประชุม กนง. ในวันที่ 30 มีนาคม 2565

จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย ครั้งที่ 2/2565 คณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า เศรษฐกิจไทยในปี 2565 และ 2566 จะขยายตัวได้ต่อเนื่องแม้มาตรการคว่ำบาตรรัสเซียจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยผ่านการปรับขึ้นของราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์ และอุปสงค์ต่างประเทศที่ชะลอลง ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยปี 2565 จะปรับสูงขึ้นเกินกรอบเป้าหมาย ก่อนจะทยอยลดลงและกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงต้นปี 2566 จากราคาพลังงานและอาหารที่คาดว่าจะไม่ปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง ทั้งนี้ คณะกรรมการฯ ประเมินว่าอัตราเงินเฟ้อที่ปรับสูงขึ้นเป็นผลจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นหลัก ในขณะที่แรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ ยังอยู่ในระดับต่ำ จึงเห็นควรให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ เพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจให้มีความต่อเนื่อง นอกจากนี้คณะกรรมการฯ ประเมินว่าเศรษฐกิจไทยยังมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยจะขยายตัวในปี 2565 และ 2566 ที่ร้อยละ 3.2 และ 4.4 ตามลำดับจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในประเทศและภาคการท่องเที่ยว คณะกรรมการฯ จึงมีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี (ที่มา: ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 2/2565 แถลงผลการประชุม กนง. ในวันที่ 30 มีนาคม 2565)

4. ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI)



ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม มีนาคม 2565

ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (ถ่วงน้ำหนักมูลค่าผลผลิต) คำนวณจากปีฐาน 2559 โดย ณ เดือนมีนาคม 2565 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมอยู่ที่ 109.32 เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าจำนวน 7.32 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.49) ซึ่งได้รับอานิสงค์จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจฟื้นตัว หลังภาครัฐผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 และการเปิดประเทศ ซึ่งภาพรวมดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า ร้อยละ 1.41 นอกจากนี้ในปี 2564 ภาครัฐมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิด-19 และการเปิดประเทศ ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง ทำให้อุปสงค์ในประเทศทยอยฟื้นตัว รวมทั้งการอ่อนค่าของเงินบาทยังส่งผลดีต่อผู้ส่งออก และช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านราคาของสินค้าไทย ซึ่งส่งผลให้ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมรายปี ในปี 2564 เท่ากับ 97.71 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 5.4 (เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.85) โดยดัชนีผลผลิต 6 อุตสาหกรรมหลักในเดือนมีนาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้

- อุตสาหกรรมการผลิตยานยนต์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.65 จากเดือนกุมภาพันธ์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.38 จากปีก่อน)
- อุตสาหกรรมการผลิตผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นปิโตรเลียม เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.53 จากเดือนกุมภาพันธ์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.43 จากปีก่อน)
- อุตสาหกรรมการผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจรอิเล็กทรอนิกส์ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.26 จากเดือนกุมภาพันธ์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.72 จากปีก่อน)
- อุตสาหกรรมการผลิตเหล็กและเหล็กกล้าขั้นมูลฐาน เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.50 จากเดือนกุมภาพันธ์ (ลดลงร้อยละ 3.43 จากปีก่อน)
- อุตสาหกรรมการผลิตผลิตภัณฑ์อาหาร เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.01 จากเดือนกุมภาพันธ์ (เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.18 จากปีก่อน)
- อุตสาหกรรมการผลิตคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่อพ่วง เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.85 จากเดือนกุมภาพันธ์ (ลดลงร้อยละ 4.06 จากปีก่อน)

ทั้งนี้สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจภาคอุตสาหกรรมมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น การส่งออกรวมเดือนมีนาคมขยายตัวร้อยละ 19.54 สูงสุดในรอบ 30 ปี สอดรับตลาดภายในประเทศฟื้นตัวหลังการเปิดประเทศ นอกจากนี้ยังได้ประมาณการ MPI ปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 3.5 – 4.5 และ GDP ภาคอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 2.2 ถึง 3.3

5. แนวโน้มอุตสาหกรรมโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในปี 2565 – 2567 มีแนวโน้มเติบโตตามทิศทางเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว โดยเฉพาะภาคส่งออกและภาคการค้าในประเทศ ส่งผลให้ผู้ประกอบการโดยเฉพาะรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนขยายพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จึงอาจมีอุปทานส่วนเกินของพื้นที่ให้เช่าในบางทำเล ทำให้การแข่งขันด้านราคารุนแรงขึ้น ขณะที่การปรับขึ้นค่าเช่าทำได้จำกัด

ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

ในปี 2563 ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม (“นิคมฯ”) หดตัวอย่างรุนแรง สืบเนื่องจากการถดถอยทางเศรษฐกิจ ในช่วงสิ้นปี 2563 ประเทศไทยมีนิคมฯ ทั้งสิ้น 60 แห่ง กระจายอยู่ใน 16 จังหวัด รวมเป็นพื้นที่ 162,078 ไร่ ซึ่งกระจุกตัวอยู่ในภาคตะวันออก คิดเป็นสัดส่วน 76.8% และส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2563 ยอดขายและเช่าที่ดินนิคมฯ สะสมทั่วประเทศรวมเป็นพื้นที่ 123,861 ไร่ หรือมีอัตราการเช่าเท่ากับร้อยละ 76.4 ลดลงจากร้อยละ 77.5 ในปี 2562

อย่างไรก็ตามมีการคาดการณ์ว่ายอดขายและเช่าที่ดินนิคมอุตสาหกรรมในช่วงปี 2564 – 2566 จะขยายตัวเฉลี่ยร้อยละ 20 ต่อปี หลังจากการหดตัวอย่างรุนแรงใน ปี 2563 สืบเนื่องมาจากการคาดการณ์การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และการลงทุนของไทย ความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างชาติมีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจ ผู้ประกอบการต่างชาติมีแนวโน้มย้าย หรือขยายฐานการผลิตมาไทยมากขึ้น และมาตรการกระตุ้นการลงทุนจากภาครัฐ โดยเฉพาะการเพิ่มสิทธิพิเศษด้านภาษีเพื่อจูงใจนักลงทุน และการปรับแก้ไขกฎระเบียบให้เอื้อต่อการทำธุรกิจน่าจะช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติได้มากขึ้น อาทิ พ.ร.บ.ส่งเสริมการลงทุนของ BOI ยกเว้นภาษีนิติบุคคลสูงสุด 13 ปี (สำหรับอุตสาหกรรมที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูง) และลดหย่อนภาษีร้อยละ 50 เพิ่มเติมอีก 5 ปี รวมถึงมาตรการจูงใจอื่นๆ (ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2564-2566: ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม โดยวิจัยกรุงศรีฯ)

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	2560	2561	2562	2563	2564 (Q1)	2564 (Q2)
อุปทาน (ล้าน ตร.ม.)	2.36	2.29	2.30	2.35	2.35	2.35
อุปสงค์ (ล้าน ตร.ม.)	1.64	1.66	1.71	1.84	1.83	1.94
อัตราการเช่าพื้นที่	69.5%	72.5%	74.3%	78.5%	78.0%	83.7%

ที่มา: แบบ 56-REIT ปี 2564 ของ FTREIT

พื้นที่ของตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีอุปทานอยู่ที่ 2,349,809 ตารางเมตร ซึ่งมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสที่ 1 ปี 2564 ที่ร้อยละ 0.15 อย่างไรก็ตามอุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 อยู่ที่ 1,942,468 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้าร้อยละ 4.9 และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 1 ปี 2564 ร้อยละ 6.2 โดยไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ร้อยละ 83.7 เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.7 จากไตรมาสก่อนหน้าในปีเดียวกัน

ทั้งนี้ มีการคาดการณ์ว่าโรงงานให้เช่าในช่วงครึ่งปีหลัง ปี 2564 และปี 2565 ทิศทางธุรกิจยังสามารถเติบโตได้ดีสืบเนื่องมาจากผู้ประกอบการชาวต่างชาติมีความสนใจที่จะลงทุนในหลากหลายอุตสาหกรรมในประเทศไทยเป็นอย่างมาก รวมทั้งความต้องการที่เพิ่มขึ้นในภาคการสินค้าหลายกลุ่ม เช่น ธุรกิจแปรรูปอาหาร ธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์การแพทย์ เป็นต้น อีกทั้งบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ที่เป็นนโยบายที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐไม่ว่าจะเป็นการพัฒนาสนามบินการพัฒนารถไฟความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ยังคงเป็นการส่งเสริมให้ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มที่ดีขึ้นสืบเนื่องมาจากระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร และภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ของอาเซียน (ที่มา: แบบ 56-REIT ปี 2564 WHART และ FTREIT)

คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

สถานการณ์ในช่วงที่ผ่านมา การเติบโตในอัตราเร่งของธุรกิจ e-Commerce ในปี 2563 ส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 ต่อปี อยู่ที่ 4.9 ล้านตารางเมตร แม้ว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จะส่งผลให้การหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทานภาคการผลิตโดยเฉพาะช่วงไตรมาส 2 ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าลดลงในกลุ่มธุรกิจส่งออก-นำเข้าและอุตสาหกรรมการผลิต

สำหรับปี 2564 ประเมินว่าความต้องการเช่าพื้นที่คลังสินค้าจะเติบโตร้อยละ 3.3 หรือเพิ่มขึ้น 1.6 แสนตารางเมตร ตามการเติบโตของภาคส่งออกและภาคการผลิตหลายกลุ่มที่เติบโตดี อาทิ กลุ่มธุรกิจแปรรูปอาหาร ธุรกิจเกี่ยวกับอุปกรณ์ทางการแพทย์ เครื่องมือแพทย์และเวชภัณฑ์ ธุรกิจออกแบบและผลิตบรรจุภัณฑ์ ด้านอุปทานพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าประเมินว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 จากปี 2563 หรือประมาณ 1.3 แสนตารางเมตร ส่วนใหญ่เป็นการขยายพื้นที่คลังสินค้าแบบ Build-to-Suit (BTS)

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในปี 2565 - 2567 มีแนวโน้มจะเติบโตต่อเนื่องตามทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยพื้นที่ทำเลคลังสินค้าที่มีแนวโน้มเติบโต ประกอบด้วย 3 ทำเลสำคัญ ได้แก่ 1) คลังสินค้าในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล นิคมอุตสาหกรรมและพื้นที่ในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมเป้าหมาย (พื้นที่ EEC) 2) คลังสินค้าในเขตจังหวัดศูนย์กลางการเติบโตของภูมิภาค อาทิ ชลบุรี พิษณุโลก นครราชสีมา ขอนแก่น อุบลราชธานี และสุราษฎร์ธานี 3) คลังสินค้าในพื้นที่ชายแดน เนื่องจากมีความคืบหน้าของการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่ง ทั้งระบบราง ถนน ระบบการบิน และทางน้ำที่เชื่อมโยงประเทศเพื่อนบ้าน โดยอาศัยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่เป็นศูนย์กลางภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ส่งผลให้พื้นที่ชายแดนที่มีการเปิดใช้เส้นทางคมนาคมใหม่ๆ ซึ่งส่งผลดีให้แก่ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าในเขตชายแดน

นอกจากนี้ การลงทุนคลังสินค้าในประเทศเพื่อนบ้าน นับเป็นโอกาสของผู้ประกอบการไทยที่จะขยายพื้นที่และฐานลูกค้า เนื่องจากแนวโน้มเศรษฐกิจของหลายประเทศมีศักยภาพการเติบโตสูงและเปิดเสรีให้นักลงทุนต่างชาติเข้าไปลงทุนธุรกิจคลังสินค้า อาทิ เวียดนาม (นักลงทุนอาเซียนถือหุ้นได้ร้อยละ 100) อินโดนีเซีย (ร้อยละ 49-51) กัมพูชา (ร้อยละ 49) และฟิลิปปินส์ (ร้อยละ 40)

สืบเนื่องจากการคาดการณ์ว่าธุรกิจคลังสินค้าให้เข้าในปี 2565 – 2567 จะมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ส่งผลให้มีการลงทุนขยายพื้นที่ให้เข้าต่อเนื่องของผู้ประกอบการรายใหญ่ และการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการรายใหม่ทั้งจากกลุ่มธุรกิจอื่นโดยเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประกอบการต่างชาติ และผู้ประกอบการร่วมทุน ส่งผลให้ภาพรวมการแข่งขันของธุรกิจคลังสินค้ามีแนวโน้มรุนแรงขึ้น

(ที่มา: แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2565-2567: ธุรกิจคลังสินค้า โดยวิจัยกรุงศรีฯ)

เอกสารแนบ 2: ข้อมูลโดยสรุปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

1. ประวัติความเป็นมาและข้อมูลโดยทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) เป็นกองทรัสต์ประเภทที่ระบุเฉพาะเจาะจงไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ ซึ่งจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ ซึ่งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2559 เป็นต้นไป ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ HREIT มีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้วจำนวน 840,134,116 หน่วย คิดเป็นมูลค่าทุนจดทะเบียน 7,441,235,892.24 บาท

กองทรัสต์ HREIT มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว 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 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินรวม 146 ยูนิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

	ที่ตั้งทรัพย์สิน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	จำนวน ยูนิต	วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน (บาท)
1	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	174-0-11.3	150,828	38	23 พฤศจิกายน 2559	3,706,795,961
					4 มกราคม 2561	563,023,338
					14 ธันวาคม 2563	697,252,534
2	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ดระยอง (ESIE)	45-0-25.4	57,752	41	23 พฤศจิกายน 2559	1,363,364,875
					4 มกราคม 2561	456,578,197
3	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	25-2-87.52	23,916	24	23 พฤศจิกายน 2559	508,371,103

	ที่ตั้งทรัพย์สิน	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	จำนวน ยูนิต	วันที่ลงทุน	มูลค่าที่ลงทุน (บาท)
					4 มกราคม 2561	58,253,986
					14 ธันวาคม 2563	185,475,124
4	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	32-0-16	37,174	18	4 มกราคม 2561	362,122,616
					24 ธันวาคม 2561	482,363,767
					14 ธันวาคม 2563	253,076,457
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)	42-3-13.52	56,120	12	23 พฤศจิกายน 2559	1,310,894,762
					14 ธันวาคม 2563	133,897,531
7	ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	22-2-65.25	37,482	11	23 พฤศจิกายน 2559	659,783,899
					4 มกราคม 2561	168,933,148
					14 ธันวาคม 2563	93,763,793
	รวม	352-2-93.99	380,632	146		11,429,731,909

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2564 และข้อมูลทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564

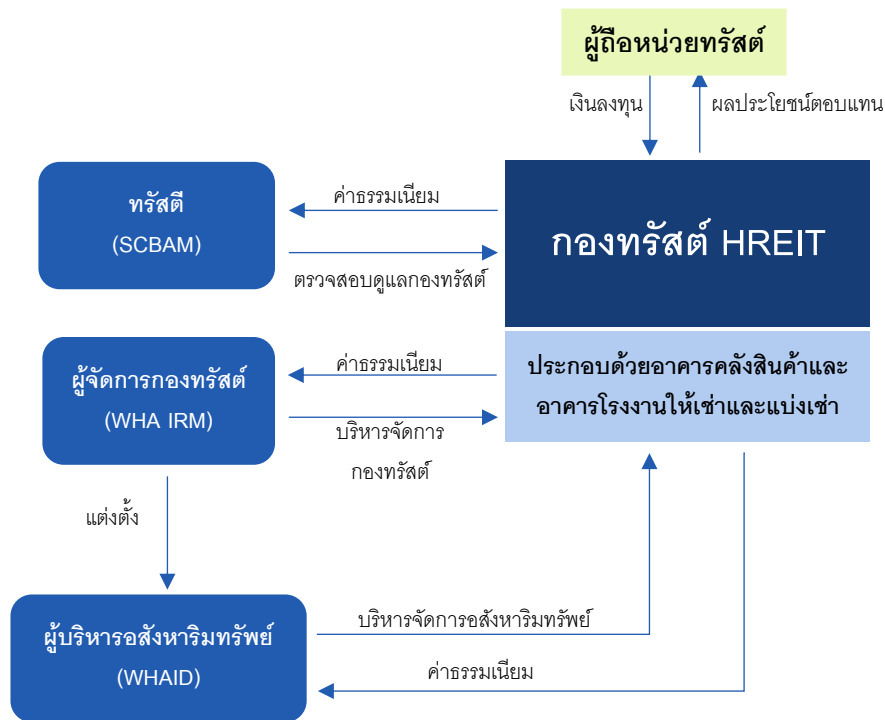
2. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ณ 7 เมษายน 2565 กองทรัสต์ HREIT มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	126,020,609	15.00%
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	51,807,443	6.17%
3	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริงพรีอเพอร์ติ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	38,330,978	4.56%
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,920,000	2.97%
5	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,900,000	2.96%
6	กองทุนเปิดพรินซิเพิล พรีอเพอร์ติ อินคัม	15,256,000	1.82%
7	กองทุนเปิดกรุงไทย พรีอเพอร์ติ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	14,813,300	1.76%
8	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,672,897	1.63%
9	นาง นุชรา วยากรณ์วิจิตร	13,108,300	1.56%
10	นาย วิชา สกุดดีเลิศ	10,433,179	1.24%
11	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	506,871,410	60.33%
	รวม	840,134,116	100.00%

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อมูล ณ 7 เมษายน 2565

3. โครงสร้างกองทรัสต์ HREIT



กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งปัจจุบัน กองทรัสต์ HREIT ได้ว่าจ้างให้ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. ผู้จัดการกองทรัสต์

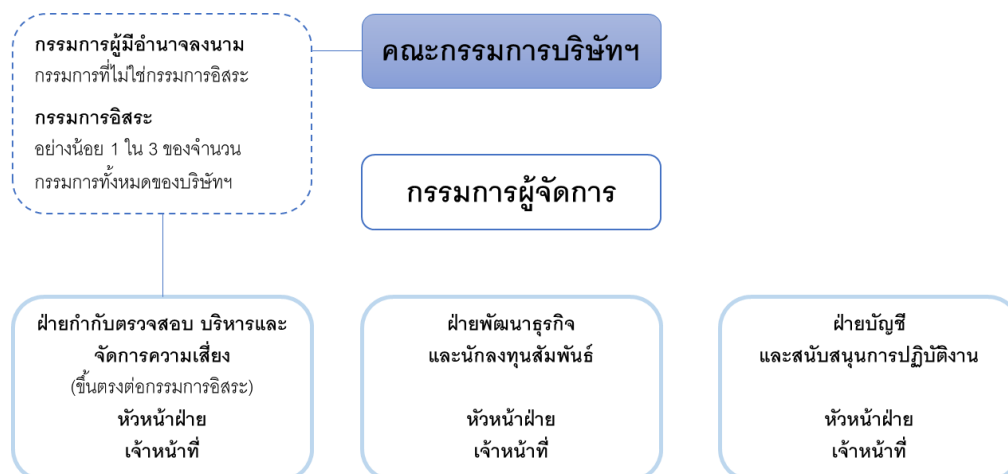
ชื่อ	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ห้อง 2206A ชั้น 22 หมู่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
เลขทะเบียนบริษัท	0105558056893
โทรศัพท์	0-2719-9557
โทรสาร	0-2719-9553
เว็บไซต์	www.hemarajreit.com

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2564

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 2564

6. รายชื่อกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นางสาวจิรพร จารุกรสกุล	ประธานกรรมการ (ผู้มีอำนาจลงนาม)
2	นายไกรลักษณ์ อัครวัตรโรจน์	กรรมการ (ผู้มีอำนาจลงนาม)
3	นายพรเทพ รัตนตรัยภพ	กรรมการอิสระ

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2564

7. รายชื่อผู้บริหาร

ลำดับ	รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง
1	นางสาวจรรุชา สติมานนท์	กรรมการผู้จัดการและหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
2	นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล	หัวหน้าฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
3	นายณัฐวิวัฒน์ เพียรกิจสกุล	หัวหน้าฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2564

8. ผลการดำเนินงานในอดีตของกองทรัสต์ HREIT

คลังสินค้า	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	95.94	84.42	99.32
โรงงาน Attached	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	92.56	88.07	80.86
โรงงาน Detached	31 ธ.ค. 62	31 ธ.ค. 63	31 ธ.ค. 64
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	94.59	96.30	91.89

หมายเหตุ: อัตราการใช้พื้นที่ คำนวณจากการเช่าของผู้เช่า ณ สิ้นงวดเท่านั้น

ที่มา: บริษัทฯ

9. ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT ณ 31 มีนาคม 2565

ลำดับ	โครงการ	จำนวน (ยูนิต)	จำนวน ยูนิต มีผู้เช่า (ยูนิต)	จำนวนยูนิต ว่าง (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร มีผู้เช่า (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร ว่าง (ตร.ม.)
	คลังสินค้า						
1	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1	2	2	-	16,820	16,820	-
2	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2	12	12	-	56,120	56,120	-
3	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	11	11	-	37,482	36,732	750
	รวมคลังสินค้า	25	25	-	110,422	109,672	750
	โรงงาน						
1	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยอง	41	28	13	57,752	47,172	10,580
2	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1	24	22	2	23,916	22,116	1,800
3	นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	38	36	2	150,828	144,084	6,744
4	เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี	18	9	9	37,714	24,278	13,436
	รวมโรงงาน	121	95	26	270,210	237,650	32,560
	รวมทั้งสิ้น	146	120	26	380,632	347,332	33,310

ที่มา: บริษัทฯ

10. คู่แข่งในอุตสาหกรรม

ธุรกิจในกลุ่มที่ให้บริการคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า มักเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่เนื่องจากต้องใช้เงินลงทุนสูง ซึ่งคู่แข่งหลักของกองทรัสต์ HREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

1. บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“AMATA”) ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมเพื่อขายแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม และได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ณ อำเภอมะนังและอำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี บนเนื้อที่ 25,513.02 ไร่ (เขตอุตสาหกรรมทั่วไป 12,031.01 ไร่ พื้นที่อื่นๆ 4,947.34 ไร่ และพื้นที่รอการพัฒนาในอนาคตจำนวน 8,534.65 ไร่) รวมทั้งกลุ่มบริษัทย่อยซึ่งดำเนินกิจการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง บนเนื้อที่ 15,887.40 ไร่ (เขตอุตสาหกรรมทั่วไป 11,324.88 ไร่ พื้นที่อื่นๆ 2,820.86 ไร่ และ

- พื้นที่รอการพัฒนาในขนาดตจํานวน 1,741.66 ไร่ ณ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และอำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครมีทั้งนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติ (อ้างอิงรายงานประจำปี AMATA ปี 2564)
2. ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR) เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 88 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร บนเนื้อที่จำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (อ้างอิงรายงานประจำปี AMATAR ปี 2564)
 3. บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (“ROJNA”) ซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการเขต/สวนอุตสาหกรรมเพื่อขาย พร้อมระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยมีโครงการที่ดำเนินการอยู่ใน 4 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (พื้นที่รวม 9,872 ไร่) จังหวัดระยอง (พื้นที่รวม 3,600 ไร่) จังหวัดปราจีนบุรี (พื้นที่รวม 5,118 ไร่) และจังหวัดชลบุรี (พื้นที่รวม 5,267 ไร่) (อ้างอิงรายงานประจำปี ROJNA ปี 2564)
 4. บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“FPT”) เป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์กรรม และเพื่อการอุตสาหกรรม โดยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมเป็นการบริหารจัดการโรงงานอุตสาหกรรมและอาคารคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าตามความต้องการเฉพาะของผู้เช่า (รวมสินทรัพย์ภายใต้บริษัทและกองทรัสต์) มีโรงงานตั้งอยู่ 17 ท่าเล ใน 7 จังหวัด (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ชลบุรี ระยอง สมุทรปราการ ปทุมธานี กรุงเทพมหานคร และปราจีนบุรี) จำนวน 454 โรงงาน และมีคลังสินค้าตั้งอยู่ใน 28 ท่าเล ใน 9 จังหวัด (จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี พระนครศรีอยุธยา ระยอง สมุทรสาคร สมุทรปราการ ขอนแก่น ปราจีนบุรี และลำพูน) จำนวน 449 ยูนิต (อ้างอิงรายงานประจำปี FPT 2564 สิ้นสุดรอบบัญชีเดือนกันยายน 2564)
 5. ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (“FTREIT”) มีการลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารโรงงาน ตั้งอยู่ใน 12 ท่าเล ใน 6 จังหวัด (จังหวัดกรุงเทพมหานคร พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี สมุทรปราการ ชลบุรี และระยอง) จำนวน 341 ยูนิต มีพื้นที่เช่า 876,285 ตารางเมตร และอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า และอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ ตั้งอยู่ใน 19 ท่าเล ใน 7 จังหวัด (จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี สมุทรปราการ ปราจีนบุรี ชลบุรี ระยอง และฉะเชิงเทรา) จำนวน 301 ยูนิต มีพื้นที่เช่า 1,188,821 ตารางเมตร (อ้างอิงรายงานประจำปี FTREIT 2564 สิ้นสุดรอบบัญชีเดือนกันยายน 2564)
 6. ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (AIMIRT) โดยมีลักษณะของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน ได้แก่ อาคารคลังห้องเย็นและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปประเภทอาคารเดี่ยว ดังเก็บสารเคมีเหลว และอาคารโรงงาน โดยมีตำแหน่งที่ตั้งของกองทรัสต์ทั้งหมด 9 ท่าเล ใน 5 จังหวัด (จังหวัดสมุทรสาคร ฉะเชิงเทรา

สมุทรปราการ ปทุมธานี และระยอง) จำนวน 45 ยูนิต มีพื้นที่เช่า 268,363.75 ตารางเมตรและจำนวนถึงเก็บสารเคมีเหลวจำนวน 61 ถึง จำนวน 85,580 กิโลลิตร (อ้างอิงรายงานประจำปี AIMIRT ปี 2564)

11. รายงานฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT

รายงานที่แสดงประกอบด้วยงบแสดงฐานะทางการเงิน งบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสดรวมถึงตารางสรุปอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ณ 31 ธันวาคม 2562 ณ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และ ณ 31 มีนาคม 2565 ที่ได้รับการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ ณ 31 ธันวาคม 2562 31 ธันวาคม 2563 31 ธันวาคม 2564 และ 31 มีนาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท	31 ธันวาคม 2562	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2563	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	31 ธันวาคม 2564	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม	การเปลี่ยนแปลง	% การเปลี่ยนแปลง	31 มีนาคม 2565	ร้อยละต่อสินทรัพย์รวม
สินทรัพย์										
เงินลงทุนตามอายุคิธรรม	9,642.37	97.26%	11,053.50	96.21%	11,378.89	96.67%	325.39	2.94%	11,379.78	96.67%
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	162.81	1.64%	360.34	3.14%	339.65	2.89%	(20.69)	-5.74%	331.78	2.82%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	20.73	0.21%	12.94	0.11%	11.33	0.10%	(1.61)	-12.46%	17.91	0.15%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	14.49	0.15%	13.69	0.12%	16.76	0.14%	3.07	22.42%	17.75	0.15%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	37.54	0.38%	25.38	0.22%	13.35	0.11%	(12.04)	-47.41%	10.55	0.09%
รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	33.34	0.34%	20.28	0.18%	9.76	0.08%	(10.53)	-51.90%	11.99	0.10%
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	0.28	0.00%	1.68	0.01%	0.49	0.00%	(1.20)	-71.12%	0.45	0.00%
สินทรัพย์อื่น	2.37	0.02%	0.78	0.01%	1.21	0.01%	0.43	54.85%	1.50	0.01%
รวมสินทรัพย์	9,913.95	100.00%	11,488.59	100.00%	11,771.42	100.00%	282.83	2.46%	11,771.71	100.00%
หนี้สิน										
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12.02	0.12%	9.99	0.09%	9.03	0.08%	(0.97)	-9.66%	10.80	0.09%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	191.75	1.93%	197.64	1.72%	197.36	1.68%	(0.27)	-0.14%	192.15	1.63%
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,293.21	33.22%	3,720.61	32.39%	3,730.22	31.69%	9.61	0.26%	3,732.63	31.71%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19.74	0.20%	70.06	0.61%	28.96	0.25%	(41.09)	-58.66%	40.36	0.34%
หนี้สินอื่น	13.09	0.13%	80.49	0.70%	13.76	0.12%	(66.73)	-82.91%	13.67	0.12%
รวมหนี้สิน	3,529.81	35.60%	4,078.79	35.50%	3,979.33	33.81%	(99.45)	-2.44%	3,989.61	33.89%
สินทรัพย์สุทธิ										
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	6,046.56	60.99%	7,024.55	61.14%	7,024.55	59.67%	-	0.00%	7,024.55	59.67%
กำไรสะสม	337.58	3.41%	385.25	3.35%	767.54	6.52%	382.28	99.23%	757.55	6.44%
รวมสินทรัพย์สุทธิ	6,384.14	64.40%	7,409.81	64.50%	7,792.09	66.19%	382.28	5.16%	7,782.10	66.11%
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	9,913.95	100.00%	11,488.59	100.00%	11,771.42	100.00%	282.83	2.46%	11,771.71	100.00%

งบกำไรขาดทุนตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 1 มกราคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563
1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 และ 1 มกราคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2565

หน่วย : ล้านบาท	2562	ร้อยละ ต่อ รายได้	2563	ร้อยละ ต่อ รายได้	2564	ร้อยละ ต่อ รายได้	การ เปลี่ยนแปลง	% การ เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 1/ 2565	ร้อยละ ต่อ รายได้
รายได้จากการลงทุน										
รายได้ค่าเช่าและบริการ	640.83	83.45%	673.66	98.13%	741.79	97.05%	68.13	10.11%	186.80	98.99%
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5.90	0.77%	5.90	0.86%	5.90	0.77%	0.00	0.00%	1.48	0.78%
รายได้จากการขุดเจาะรายได้ค่าเช่า	120.28	15.66%	6.41	0.93%	16.21	2.12%	9.80	152.85%	0.33	0.18%
รายได้ดอกเบี้ย	0.93	0.12%	0.53	0.08%	0.40	0.05%	(0.12)	-23.68%	0.10	0.05%
รวมรายได้	767.94	100.00%	686.49	100.00%	764.30	100.00%	77.81	11.33%	188.70	100.00%
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15.46	2.01%	15.75	2.29%	18.13	2.37%	2.38	15.09%	4.55	2.41%
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	15.46	2.01%	15.75	2.29%	18.13	2.37%	2.38	15.09%	4.55	2.41%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2.08	0.27%	1.68	0.24%	1.99	0.26%	0.32	18.78%	0.35	0.18%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	13.79	1.80%	19.01	2.77%	21.78	2.85%	2.77	14.56%	10.24	5.43%
ค่าใช้จ่ายอื่น	40.07	5.22%	49.27	7.18%	34.15	4.47%	(15.12)	-30.69%	7.99	4.23%
รวมค่าใช้จ่าย	86.85	11.31%	101.46	14.78%	94.17	12.32%	(7.29)	-7.18%	27.68	14.67%
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อน ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	681.09	88.69%	585.03	85.22%	670.13	87.68%	85.10	14.55%	161.02	85.33%
ดอกเบี้ยจ่าย	137.09	17.85%	117.71	17.15%	104.71	13.70%	(13.00)	-11.05%	25.89	13.72%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	544.00	70.84%	467.32	68.07%	565.42	73.98%	98.10	20.99%	135.13	71.61%
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์จาก การดำเนินงานสำหรับงวด	756.36	98.49%	609.07	88.72%	892.58	116.78%	283.51	46.55%	136.02	72.08%

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์รวม 11,771.71 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคายุติธรรม 11,379.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.67 ของสินทรัพย์รวม รองลงมาคือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 331.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.82 ของสินทรัพย์รวม สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 0.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.002 จาก ณ 31 ธันวาคม 2564 สาเหตุหลักเกิดจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น – สุทธิ เพิ่มขึ้น 6.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.12 และรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น 2.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 22.92

ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์รวม 11,771.42 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคายุติธรรม 11,378.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.67 ของสินทรัพย์รวม รองลงมาคือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 339.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.89 ของสินทรัพย์รวม สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 282.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.46 จาก ณ 31 ธันวาคม 2563 จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 326.72 ล้านบาท และจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพ์ลดลง 1.33 ล้านบาท บาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 20.69 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ลดลง 12.04 ล้านบาทและรายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ลดลง 10.53 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ HREIT มีหนี้สินรวม 11,771.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.002 จาก ณ 31 ธันวาคม 2564 โดยหนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ จำนวน 3,732.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.71 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 2.41 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.06 จาก ณ 31 ธันวาคม 2564 รองลงมาคือเงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 192.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.63 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 5.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.64 จาก ณ 31 ธันวาคม 2564

ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ HREIT มีหนี้สินรวม 3,979.33 ล้านบาท ลดลงจำนวน 99.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.44 จาก 31 ธันวาคม 2563 โดยหนี้สินหลักประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน – สุทธิ จำนวน 3,730.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.69 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 0.26 จากค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจำหน่ายจำนวน 9.61 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้สินที่มีมูลค่ารองลงมาได้แก่เงินมัดจำรับจากลูกค้าจำนวน 197.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.68 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 0.14

สินทรัพย์สุทธิ

ณ ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 7,782.10 ล้านบาท ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 7,024.55 ล้านบาท และกำไรสะสมเป็นจำนวน 757.55 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ HREIT มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 7,792.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 382.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.16 โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 7,024.55 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 767.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 99.23 จาก ณ ธันวาคม 2563

ผลการดำเนินงาน

สำหรับงวดสิ้นสุด ณ 31 มีนาคม 2565 กองทรัสต์ HREIT มีรายได้ 188.70 ล้านบาท โดยรายได้หลักมาจากค่าเช่าและบริการเป็นจำนวน 186.80 ล้านบาท หรือร้อยละ 98.99 ของรายได้รวม และรายได้ค่าเช่าหลังคาจำนวน 1.48 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.78 ของรายได้รวม ในส่วนค่าใช้จ่าย กองทรัสต์ HREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 27.68 ล้านบาท มาจากค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นจำนวน 10.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.43 ของรายได้รวมและค่าใช้จ่ายอื่น (ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าตัดจำหน่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ และค่าใช้จ่ายอื่น) จำนวน 7.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.23 ของรายได้รวม ทำให้ กองทรัสต์ HREIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังหักดอกเบี้ย (ดอกเบี้ยจำนวน 27.68 ล้านบาท) เท่ากับ 135.13 ล้านบาท

สำหรับงวดสิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์ HREIT มีรายได้รวมจำนวน 764.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.33 จาก ณ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายได้หลักมาจากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 741.79 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.05 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 10.11 และรายได้จากการซื้อขายรายได้ค่าเช่าจำนวน 16.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.12 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจาก ณ 31 ธันวาคม 2563 ร้อยละ 152.85

กองทรัสต์ HREIT มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 94.17 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 7.18 จาก ณ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีค่าใช้จ่ายหลักคือค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 34.15 ล้านบาท (ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าตัดจำหน่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ และค่าใช้จ่ายอื่น) ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 18.13 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ จำนวน 18.13 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 21.78 ล้านบาท

ดังนั้น กองทรัสต์ HREIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิภายหลังการหักดอกเบี้ยจ่าย (จำนวน 104.71 ล้านบาท) ณ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 565.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.99 จาก ณ 31 ธันวาคม 2563

12. รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

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

ลักษณะความสัมพันธ์	ความสมเหตุสมผลของรายการ
WHAID เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นประมาณร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ HREIT	WHAID เป็นผู้ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready-Built Warehouse) มาตรฐานสูงและเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว มามากกว่า 20 ปี ซึ่ง WHAID มีความคุ้นเคยและเข้าใจในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี ดังนั้น WHAID จึงถือว่าเป็นบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	
ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT	

ที่มา: แบบ 56-REIT1 ณ 31 ธันวาคม 2564

เอกสารแนบ 3: สรุปผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

โครงการ	WHA ESIE 1		
เลขที่ยูนิต	B.18-3		
ธุรกิจผู้เช่า	ไม่มีผู้เช่า		
ทุนจดทะเบียน	N/A		
วันที่จดทะเบียน	N/A		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA LP 2		
เลขที่ยูนิต	B.12 (FZ)		
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์		
ทุนจดทะเบียน	6,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	3 ตุลาคม 2561		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	5.24	50.17	64.80
รายได้ (ล้านบาท)	0.00	25.98	101.12
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	7.81	16.20
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	(0.28)	1.13	(3.11)

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA LP 2		
เลขที่ยูนิต	B.14 (FZ) และ B.16 (FZ)		
ธุรกิจผู้เช่า	เครื่องจักร		
ทุนจดทะเบียน	325,170,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	16 กันยายน 2563		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	N/A	89.27
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	N/A	0.00
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	N/A	(1.28)

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA CIE 1		
เลขที่ยูนิค	B.6A		
ธุรกิจผู้เช่า	เหล็ก		
ทุนจดทะเบียน	67,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	18 พฤศจิกายน 2548		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	34.87	78.96	69.10
รายได้ (ล้านบาท)	1.63	4.42	12.45
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	(1.10)	(5.16)	(5.19)
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	(14.65)	(22.44)	(27.37)

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA LP 1		
เลขที่ยูนิค	C.3 (FZ)		
ธุรกิจผู้เช่า	โลจิสติกส์		
ทุนจดทะเบียน	11,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	22 มิถุนายน 2533		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	701.81	761.04	843.52
รายได้ (ล้านบาท)	504.35	532.46	562.50
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	76.17	109.96	116.96
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	62.70	62.75	67.82

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA LP 1		
เลขที่ยูนิค	C.4 (FZ)		
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์		
ทุนจดทะเบียน	195,610,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	17 พฤศจิกายน 2563		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	N/A	3.80
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	N/A	0.00
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	N/A	(0.76)

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA LP 4		
เลขที่ศูนย์	D.2		
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์		
ทุนจดทะเบียน	613,899,500 บาท		
วันที่จดทะเบียน	1 เมษายน 2540		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	14,268.21	15,185.20	18,186.41
รายได้ (ล้านบาท)	31,750.24	33,477.63	32,615.93
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	4,088.29	4,971.70	4,934.65
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	649.94	1,155.48	1,366.73

ที่มา: BOL

โครงการ	WHA LP 4		
เลขที่ศูนย์	A.5		
ธุรกิจผู้เช่า	ยานยนต์		
ทุนจดทะเบียน	277,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	31 กรกฎาคม 2539		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	3,534.95	3,946.54	4,131.33
รายได้ (ล้านบาท)	4,439.25	3,823.16	2,934.58
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	980.87	774.59	465.50
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	773.39	421.93	132.65

ที่มา: BOL

โครงการ	KABIN		
เลขที่ศูนย์	18-1		
ธุรกิจผู้เช่า	ผลิตภัณฑ์ไม้		
ทุนจดทะเบียน	5,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	2 กรกฎาคม 2564		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A

ที่มา: BOL

โครงการ	ESIE		
เลขที่ยูนิต	FZ.1/2		
ธุรกิจผู้เช่า	อิเล็กทรอนิกส์		
ทุนจดทะเบียน	155,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	29 กันยายน 2563		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	N/A	155.05
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	N/A	1.75
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	N/A	(0.62)

ที่มา: BOL

โครงการ	ESIE		
เลขที่ยูนิต	R.05-2		
ธุรกิจผู้เช่า	ซูเปอร์มาร์เก็ต		
ทุนจดทะเบียน	50,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	26 สิงหาคม 2563		
วันที่	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	N/A	N/A	20.48
รายได้ (ล้านบาท)	N/A	N/A	0.43
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	N/A	N/A	(3.48)
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	N/A	N/A	(5.44)

ที่มา: BOL

โครงการ	ESIE		
เลขที่ยูนิต	K.13C-01 และ K.13C-02		
ธุรกิจผู้เช่า	ซูเปอร์มาร์เก็ต		
ทุนจดทะเบียน	121,000,000 บาท		
วันที่จดทะเบียน	20 เมษายน 2549		
วันที่	31 มีนาคม 2562	31 มีนาคม 2563	31 มีนาคม 2564
สินทรัพย์ (ล้านบาท)	1,607.90	1,656.45	1,679.64
รายได้ (ล้านบาท)	820.81	725.25	707.70
กำไรขั้นต้น (ล้านบาท)	281.08	202.85	169.77
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	86.10	58.19	(7.77)

ที่มา: BOL

เอกสารแนบ 4: ประมาณการทางการเงินของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4

(หน่วย: ล้านบาท)	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575
รวมรายได้	104.33	109.32	109.52	103.10	103.63	107.74	105.00	103.61	108.06	107.55
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(0.00)	4.19	4.23	4.28	4.33	4.38	4.44	4.50	4.56	4.62
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	-	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1.82	1.84	2.34	3.31	4.50	5.84	6.68	7.82	5.88	6.86
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.36	1.39	1.41	1.44	1.49	3.10	3.11	3.13	3.23	3.25
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	3.18	7.72	8.29	9.33	10.61	13.63	14.53	15.75	13.98	15.04
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ใช้จ่ายตัดจำหน่าย	101.15	101.60	101.23	93.77	93.02	94.11	90.47	87.86	94.08	92.52
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	101.15	101.60	101.23	93.77	93.02	94.11	90.47	87.86	94.08	92.52

(หน่วย: ล้านบาท)	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585
รวมรายได้	107.96	113.61	113.58	113.68	118.96	118.81	118.99	124.68	124.60	124.68
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	4.68	4.75	4.81	4.88	4.94	5.01	5.07	5.14	5.21	5.27
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	8.14	6.57	7.25	8.58	6.90	7.60	9.00	7.23	7.98	9.45
ค่าใช้จ่ายอื่น	3.29	3.40	3.43	3.46	3.57	3.60	3.63	3.75	3.78	3.81
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	16.41	15.02	15.80	17.22	15.72	16.52	18.02	16.43	17.28	18.84
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ใช้จ่ายตัดจำหน่าย	91.55	98.58	97.79	96.46	103.24	102.29	100.98	108.25	107.32	105.84
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	91.55	98.58	97.79	96.46	103.24	102.29	100.98	108.25	107.32	105.84

รายงานความเห็นของทีปปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: ล้านบาท)	2586	2587	2588	2589	2590	2591	2592	2593	2594	2595
รวมรายได้	130.58	130.44	130.42	136.52	136.34	136.21	142.54	142.35	142.15	148.73
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5.34	5.41	5.48	5.54	5.61	5.68	5.74	5.83	5.92	6.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารของสหบริษัท	7.59	8.37	9.90	7.95	8.76	10.35	8.31	9.15	10.80	8.68
ค่าใช้จ่ายอื่น	3.94	3.97	4.00	4.13	4.16	4.20	4.33	4.36	4.40	4.54
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	17.17	18.05	19.68	17.93	18.84	20.53	18.69	19.65	21.43	19.53
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ใช้จ่ายตัดจำหน่าย	113.40	112.39	110.73	118.60	117.51	115.68	123.84	122.69	120.72	129.20
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	113.40	112.39	110.73	118.60	117.51	115.68	123.84	122.69	120.72	129.20

(หน่วย: ล้านบาท)	2596	2597	2598	2599	2600	2601	2602	2603	2604	2605
รวมรายได้	148.49	148.18	154.93	154.61	154.17	161.14	160.78	160.23	167.42	167.01
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	6.21	6.30	6.36	6.42	6.48	6.53	6.58	6.62	6.66	6.69
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารของสหบริษัท	9.55	11.26	9.05	9.95	11.72	9.43	10.36	12.19	9.81	10.77
ค่าใช้จ่ายอื่น	4.57	4.61	4.75	4.79	4.83	4.98	5.02	5.06	5.21	5.25
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	80.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	100.64	22.47	20.47	21.47	23.34	21.24	22.26	24.18	21.99	23.02
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ใช้จ่ายตัดจำหน่าย	47.85	125.71	134.46	133.15	130.83	139.90	138.52	136.05	145.43	144.00
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	47.85	125.71	134.46	133.15	130.83	139.90	138.52	136.05	145.43	144.00

(หน่วย: ล้านบาท)	2606	2607	2608	2609	2610	2611	2612	2613	2614	2615
รวมรายได้	166.37	173.77	173.33	172.59	180.21	179.73	178.89	186.74	186.22	185.27
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	6.71	6.72	6.72	6.71	6.69	6.65	6.60	6.53	6.43	6.32
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารของสหบริษัท	12.67	10.20	11.18	13.15	10.59	11.60	13.63	10.98	12.03	14.12
ค่าใช้จ่ายอื่น	5.29	5.45	5.50	5.54	5.71	5.76	5.80	5.97	6.02	6.07
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	24.98	22.68	23.71	25.71	23.29	24.32	26.34	23.79	24.80	26.81
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ใช้จ่ายตัดจำหน่าย	141.39	151.09	149.62	146.88	156.92	155.41	152.56	162.95	161.43	158.46
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	141.39	151.09	149.62	146.88	156.92	155.41	152.56	162.95	161.43	158.46

(หน่วย: ล้านบาท)	2616	2617	2618	2619	2620	2621	2622	2623	2624	2625
รวมรายได้	193.29	192.69	191.61	199.85	199.20	198.03	206.50	205.81	210.49	219.18
ค่าใช้จ่าย										
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	6.18	6.01	5.81	5.57	5.05	3.08	1.84	0.69	8.00	8.00
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	0.31	2.90	2.90
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารของสหบริษัท	11.38	12.46	14.61	11.78	12.89	15.10	12.19	13.32	15.60	12.60
ค่าใช้จ่ายอื่น	6.25	6.30	6.35	6.54	6.59	6.64	6.84	6.90	20.74	21.18
ค่าใช้จ่ายต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	24.12	25.07	27.07	24.20	24.84	25.13	21.17	21.22	47.24	44.69
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ใช้จ่ายตัดจำหน่าย	169.18	167.61	164.54	175.65	174.37	172.90	185.32	184.60	163.25	174.49
เงินทุนหมุนเวียน - สุทธิ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดอิสระ	169.18	167.61	164.54	175.65	174.37	172.90	185.32	184.60	163.25	174.49

เอกสารแนบ 5: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE ”)

ผู้ให้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด ("บริษัท WHAESIE ")						
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ตำบลตาสีห์ อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม. ประเภทของอาคารโรงงาน	
	1)	29737	แบ่งเช่า	4-1-58.00	อาคารโรงงานจำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต	
	2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม. ประเภทของอาคารโรงงาน	
	1)	229436	แบ่งเช่า	2-2-48.5	อาคาร	4,314	Warehouse
	2)			คลังสินค้า	5,214	Building	
	3)			จำนวน 3 หลัง	3,095	จำนวน 3 ยูนิต	
	ค่าเช่า	ค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เมื่อรวมกับราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จะไม่เกิน 1,345,890,000 บาท					
	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่จะไม่เกิน 80,000,000 บาท					
สิทธิของผู้ให้เช่าในการเช่าออกพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม	ในกรณีที่การเช่าทรัพย์สินรายการใดเป็นการแบ่งเช่าเพียงบางส่วนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งเนื่องจากพื้นที่ของที่ดินส่วนที่เหลือในที่ดินแปลงนั้นสามารถนำไปก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมจากอาคารที่เช่าได้ในอนาคตซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกันกับพื้นที่เช่าของผู้เช่า ("พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม") ผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ("ผู้ดำเนินการก่อสร้าง") มีสิทธิผ่านเช่าออกพื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของผู้เช่าบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น ("อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม") โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้						

	1. เมื่อผู้เช่าพื้นที่แจ้งความประสงค์ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิที่จะก่อสร้างบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม โดยจะต้องเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขอก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยจะต้องดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการก่อสร้างจะต้องไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าและผู้เช่าพื้นที่จนเกินสมควร โดยผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อยที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหาย/สูญหาย แก่บุคคล และ/หรืออาคาร และ/หรือทรัพย์สินอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด ทั้งทางแพ่งและทางอาญา นอกจากนี้ ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว 2. ผู้เช่ายินยอมให้ 2.1. ผู้ให้เช่า ผู้ดำเนินการก่อสร้าง และผู้ให้บริการเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินในส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออกได้ระหว่างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม 2.2. ผู้ให้เช่า (รวมถึงบริวารของผู้ให้เช่าและบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด) ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินในส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออกได้ตลอดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ภายหลังจากการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ โดยผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนที่ผู้เช่าได้ชำระออกไป โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่เช่าและพื้นที่อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ตราบใดที่ยังไม่มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างไม่มีสิทธิใช้ถนนเข้าออกพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าซ่อมแซมถนนแต่อย่างใด และหากพิสูจน์ได้อย่างชัดเจนว่าค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนเป็นความเสียหายที่เกิดจากการดำเนินงานก่อสร้างของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนดังกล่าวทั้งจำนวน 3. นอกเหนือจากการประกันภัยตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (รายละเอียดปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่จะเข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สิน 3 (สาม) ราย สัญญาเช่าทรัพย์สิน ในหัวข้อการประกันภัย) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะจัดทำให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยทำการประกันภัยอาคารที่เช่าให้ครอบคลุมถึงอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่อาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก ทั้งนี้ โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรณีรวมประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม หรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่ที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้
--	--

	ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ดี หากมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) แยกกันระหว่างอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม คู่สัญญาตกลงสละสิทธิในการไล่เบี้ยระหว่างกัน 4. ภายหลังการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป
--	--

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ปิวติ้ง จำกัด
("บริษัท WHAIB")

ผู้ให้เช่า

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ปิวติ้ง จำกัด ("บริษัท WHAIB")

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	0-1-38.75	อาคารโรงงานจำนวน 1 หลัง	660	Attached Building จำนวน 1 ยูนิต

2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ประเภทการเช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคารที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของอาคารโรงงาน
1)	211634	แบ่งเช่า	2-1-48.75	อาคารคลังสินค้า	3,885	Warehouse Building จำนวน 2 ยูนิต
2)			3-0-3.75	จำนวน 2 หลัง	4,959	

3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 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	3-0-55.25	อาคารคลังสินค้า	5,165	Warehouse Building จำนวน 2 ยูนิต
2)	9198		3-0-85.5	จำนวน 2 หลัง	5,262	
	9199					

4. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์ (KABIN) ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ดังนี้

	ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ประเภทการ เช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคาร ที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของ อาคาร โรงงาน
	1)	85482	แบ่งเช่า	0-2-56.5	อาคาร โรงงาน จำนวน 1 หลัง	1,152	Attached Building จำนวน 1 ยูนิต
	5. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ประเภทการ เช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคาร ที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของ อาคาร โรงงาน
	1)	10734	แบ่งเช่า	4-2-63.5	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	4,016	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
ค่าเช่า	ค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เมื่อรวมกับราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จะไม่เกิน 1,345,890,000 บาท						
ค่าเช่าสำหรับ ระยะเวลาการเช่าที่ ต่ออายุ	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จะไม่เกิน 80,000,000 บาท						
สิทธิของผู้ให้เช่าใน การเช่าออกพื้นที่เพื่อ ดำเนินการก่อสร้าง ส่วนขยายเพิ่มเติม	ในกรณีที่การเช่าทรัพย์สินรายการใดเป็นการแบ่งเช่าเพียงบางส่วน ของที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งเนื่องจากพื้นที่ของที่ดินส่วนที่เหลือในที่ดินแปลงนั้นสามารถนำไปก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมจากอาคารที่เช่าได้ในอนาคตซึ่งเป็นพื้นที่ที่ติดกันกับพื้นที่เช่าของผู้เช่า (“พื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม”) ผู้ให้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง (“ผู้ดำเนินการก่อสร้าง”) มีสิทธิผ่านเช่าออกพื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเช่าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของผู้เช่าบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (“อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม”) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ 1. เมื่อผู้เช่าพื้นที่แจ้งความประสงค์ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิที่จะก่อสร้างบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม โดยจะต้องเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขอก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการก่อสร้าง โดยจะต้องดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการดำเนินการก่อสร้างจะต้องไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าและผู้เช่าพื้นที่จนเกินสมควร โดยผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างจะดำเนินการใด ๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้น้อยที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ ในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหาย/สูญหาย แก่บุคคล และ/หรืออาคาร และ/หรือทรัพย์สินอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างกระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่า						

	เช่า 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) ใช้เส้นทางภายในแปลงที่ดินในส่วนที่อยู่ในทรัพย์สินที่เช่าเป็นทางผ่านเข้าออกได้ตลอดระยะเวลาเช่าและระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ หลังจากการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ โดยผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนที่ผู้เช่าได้ชำระออกไป โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่อาคารที่เช่าและพื้นที่อาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ตราบใดที่ยังไม่มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ดำเนินการก่อสร้างไม่มีสิทธิใช้ถนนเข้าออกพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ดังนั้น ผู้ให้เช่าจึงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าซ่อมแซมถนนแต่อย่างใด และหากพิสูจน์ได้อย่างชัดแจ้งว่าค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนเป็นความเสียหายที่เกิดจากการดำเนินงานก่อสร้างของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมถนนดังกล่าวทั้งจำนวน 3. นอกเหนือจากการประกันภัยตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (รายละเอียดปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่จะเข้าทำกับเจ้าของทรัพย์สิน 3 (สาม) ราย สัญญาเช่าทรัพย์สิน ในหัวข้อการประกันภัย) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยทำการประกันภัยอาคารที่เช่าให้ครอบคลุมถึงอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมอย่างเพียงพอและเหมาะสม เพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่อาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก ทั้งนี้ โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประกันร่วมกันในกรณีรวมประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม หรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่ที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ดี หากมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) แยกกันระหว่างอาคารที่เช่าและอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม คู่สัญญาตกลงละสิทธิในการไล่เบี้ยระหว่างกัน ภายหลังการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมแล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าให้สิทธิผู้เช่าในการลงทุนในอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป
--	---

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”)

ผู้ให้เช่า	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”)						
ทรัพย์สินที่เช่า	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้						
	ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ประเภทการ เช่าที่ดิน	ขนาดที่ดิน (ประมาณ) ไร่-งาน-ตร.วา	อาคาร ที่เช่า	พื้นที่อาคาร (ประมาณ) ตร.ม.	ประเภทของ อาคารโรงงาน
	1)	26731	แบ่งเช่า	4-2-60.00	อาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง	3,392	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต
	2)	30376	แบ่งเช่า	0-3-66.75		1,656	Attached
	3)			0-3-66.75		1,656	Building จำนวน 2 ยูนิต
ค่าเช่า	ค่าเช่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เมื่อรวมกับราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จะไม่เกิน 1,345,890,000 บาท						
ค่าเช่าสำหรับ ระยะเวลาการเช่าที่ต่อ อายุ	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สี่ จะไม่เกิน 80,000,000 บาท						

สรุปเงื่อนไขเพิ่มเติมของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย

ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาเช่า (“ผู้เช่า”)
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งรวมถึงการให้เช่าหลังคา และ/หรือพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเพื่อการประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่าหรือตามมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่า”)
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า”) ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มขึ้นในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
การชำระค่าเช่า	1. ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่า 2. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใด ๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (wire transfer) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า	1. ผู้ให้เช่าให้คำมั่นจะให้ผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินมีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (“ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) ทั้งนี้ ภายใต้อำนาจกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เหมือนกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฉบับนี้ทุกประการ (“สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า”) ทั้งนี้ โดยไม่ให้นำข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังต่อไปนี้มาใช้บังคับกับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ 1.1. ค่าเช่า ตามที่กำหนดในข้อสัญญาว่าด้วยเรื่องค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปีแรก 1.2. สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า 1.3. หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่า 1.4. หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า และ 1.5. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่าจากการจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินที่เช่า 2. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขสำหรับค่าเช่าและหน้าที่ของผู้ให้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ มีรายละเอียดดังนี้ 2.1. ค่าเช่าให้เป็นไปตามข้อสัญญาว่าด้วยเรื่องค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ 2.2. หน้าที่ของผู้ให้เช่าตามข้อ 4 สำหรับสัญญาเช่าที่ต่ออายุให้เป็นดังนี้ ผู้ให้เช่าสามารถจำหน่าย จ่าย โอนหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอกและอาจก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าได้ ในกรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้

	- ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 21 (ยี่สิบเอ็ด) ถึงปีที่ 25 (ยี่สิบห้า) ของระยะเวลาการเช่า - คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อให้การต่อระยะเวลาการเช่าของทรัพย์สินที่เช่านั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง - ในกรณีที่ผู้เช่าได้แจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุนี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลา 15 (สิบห้า) วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ”) - ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุให้แก่ผู้ให้เช่า
หลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า	- ผู้ให้เช่าตกลงจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันข้อตกลงของผู้ให้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้และประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่าอันเป็นเหตุให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ โดยผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเป็นผู้ยึดถือโฉนดที่ดินที่จำนองไว้ นับตั้งแต่วันจดทะเบียนจำนอง - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนอง ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดยจะระบุวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนองอย่างสูงไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนองในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี ในการนี้ สำหรับกรณีที่กฎหมายกำหนดวงเงินจำนองสูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใด ทุก ๆ 10 (สิบ) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนองให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้น ๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่ผู้เช่าลงทุนในครั้งนี - คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้มีการไถ่ถอนจำนองในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ และผู้เช่าจะส่งมอบโฉนดที่ดินที่จำนองคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่มีการไถ่ถอนจำนองดังกล่าว
สิทธิของผู้เช่าในการใช้ชื่อทางการค้า	ผู้เช่าสามารถใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือเครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการด้าบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถประกอบกิจการต่าง ๆ ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการด้าบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ได้อย่างถูกต้องและเต็มที่ ทั้งนี้ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้เท่านั้น โดยไม่มีค่าใช้จ่ายใด ๆ

หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนแปลงทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ผู้เช่าตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดีหรือเหมาะสมแก่การ ใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุด้วย ค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น 3. ผู้เช่าจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลง ส่วนใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการอื่นใด เว้นแต่จะได้ปรึกษาหารือกับผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะมีสิทธิ กระทำได้เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุ อันสมควร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ารับทราบว่าอาจมีการติดตั้งแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาที่เช่า ซึ่งรวมถึง การติดตั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องบนพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าของกองทรัสต์ที่จำเป็นในการประกอบ โครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) (“โครงการ Solar Rooftop”) ซึ่งหากการติดตั้งดังกล่าวไม่เป็นการแก้ไขดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าอันต้องขออนุญาตจาก หน่วยงานราชการอื่นใด ผู้เช่าและผู้เช่าช่วงจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบก่อนที่จะมีการเริ่มดำเนินการติดตั้ง เมื่อ สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ส่วน ควบกับทรัพย์สินที่เช่า (รวมถึงส่วนควบจากโครงการ Solar Rooftop ที่ได้รับมอบมาจากผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop (ถ้ามี)) ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่ควรจะเป็นซึ่งเป็นการขำรูด บกพร่องตามปกติ ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) โดยผู้เช่าไม่ มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่า เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจนผู้ให้เช่ารับทราบและยอมรับว่าผู้ เช่าช่วงพื้นที่โครงการ Solar Rooftop และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่าช่วง และ/หรือผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop เป็นเจ้าของอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดโดยไม่ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า 4. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใด ๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความ ในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่ผู้เช่ากระทำความผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่าย นั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า 5. ตลอดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าบริการและ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางสำหรับพื้นที่เช่าให้แก่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ล่วงหน้าเป็นรายไตรมาสตามอัตราค่าบริการและบำรุงรักษา สาธารณูปโภคส่วนกลางตามที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) กำหนด และจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการ ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ประกาศใช้สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิว เอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ซึ่งการชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางโดยผู้เช่า ดังกล่าวจะเป็นไปในสองลักษณะดังนี้ (ก) ในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่า หรือในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ไม่มี ข้อตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้รับผิดชอบค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Attached Buildings และอาคารคลังสินค้า) ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนกลางสำหรับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษา สาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์
--------------------------	--

	พาร์ค (แล้วแต่กรณี) เอง (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าและสัญญาเช่าระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่มีข้อตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้รับผิดชอบการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Detached Building) ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง หรือ ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดบลิเวอเฮเอ โกลด์คัสท์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการเรียกเก็บค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยผู้เช่าจะให้ความพยายามดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้ชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าว อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าบริการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลางตลอดระยะเวลาที่มีผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว 6. ผู้เช่าจะดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ทรัพย์สินที่เช่าโดยสุจริต และรักษาไว้ซึ่งสภาพลักษณะที่ดีของผู้ให้เช่า และจะไม่ประกอบกิจการหรือกระทำการใด ๆ หรือยินยอมให้บุคคลใด กระทำการใด ๆ ที่ขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน 7. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าภายหลังการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และจะดำเนินการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้มีหน้าที่ดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าแล้ว 2. ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ (ถ้ามี) รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนวน 3. เว้นแต่ข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เกี่ยวกับสิทธิของผู้ให้เช่าในการเข้าออกพื้นที่เพื่อดำเนินการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (เฉพาะกรณีบริษัท ดบลิเวอเฮเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด และ บริษัท ดบลิเวอเฮเอ อินดัสเทรียล บิวดิ้ง จำกัด) ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใด ๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีที่การเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดบลิเวอเฮเอ โกลด์คัสท์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ซึ่งผู้เช่าต้องใช้ถนนภายในแปลงที่ดินส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกเท่านั้น (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์") ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้เช่า เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือบริวารของผู้เช่า และ/หรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า ให้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาเช่าและระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุโดยไม่มีค่าตอบแทน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในวันเดียวกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (กรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า) โดยให้มีกำหนดระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาเช่าหรือระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) หากคู่สัญญาฝ่ายใด (สำหรับผู้เช่า ให้รวมถึงบริวารของผู้เช่าและบุคคลที่ผู้เช่ากำหนด) ไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

	นอกจากนี้ สำหรับกรณีที่เป็นการจดทะเบียนภาระติดพันให้แก่ผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไว้ให้กับผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่าเพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีสิทธิใช้ที่ดินภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ได้ตลอดระยะเวลาเช่าหรือ ระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (ถ้ามี) โดยไม่มีค่าตอบแทนเช่นเดียวกับผู้เช่า โดยที่ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนภาระติดพันดังกล่าว 4. นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ 4.1. เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ให้กับผู้เช่า หรือ 4.2. เป็นกรณีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า โดยบุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 5. ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าทราบถึงการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญา และจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดให้ผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมลงนามในหนังสือแปลงหนี้ (Novation Letter) และ/หรือเอกสารหรือสัญญาที่เกี่ยวข้องและจำเป็นระหว่างผู้ให้เช่า ผู้เช่าพื้นที่ และผู้เช่า ดังนี้ 5.1. ข้อกำหนดที่แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่รับทราบว่าผู้เช่าเป็นผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงจากผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ 5.2. ข้อกำหนดที่ตกลงให้ผู้เช่าเป็นผู้ให้เช่า และ/หรือผู้ให้บริการในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ ข้อตกลงดังกล่าวไม่รวมถึงข้อกำหนด และ/หรือเงื่อนไขเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ซึ่งผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) จะดำเนินการและให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่โดยตรง ซึ่งจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) ประกาศใช้ในโครงการซึ่งทรัพย์สินที่เช่าตั้งอยู่ ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้ลงนามในหนังสือแปลงหนี้ (Novation Letter) เพื่อเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าโดยตรง และผู้เช่าไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว โดยไม่มีการหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่า นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าที่ดินและอาคารต่อไป ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดการดูแลให้ผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าโดยตรง 6. ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป 6.1. ส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด (ถ้ามี) ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่าง ๆ ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า และ 6.2. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าและมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้โดยสมบูรณ์
--	---

	7. ในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่ผู้เช่ามีสิทธิได้รับ เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าภายหลังการหักหนี้ที่ผู้เช่าพื้นที่ค้างชำระ (ถ้ามี) ทั้งนี้ โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าในวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และจะดำเนินการทยอยส่งมอบผลประโยชน์ส่วนที่เหลือโดยไม่ชักช้าให้แล้วเสร็จภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักกลบลบหนี้เงินประกันการเช่าและเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับจากผู้ให้เช่าดังกล่าวจากค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ภายหลังจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมยังคงจ่ายค่าเช่าและค่าบริการและเงินอื่นใดให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ผู้เช่าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่
การประกันภัย	เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้ 1. ผู้เช่าจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 2. ผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยดำเนินการประกันภัยอาคารที่เช่าอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่อาคารที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและงานฐานราก ทั้งนี้ โดยระบุชื่อผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าของผู้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารที่เช่าหรือที่ได้จัดทำประกันภัยแยกตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ และกำหนดให้ผู้เช่าและ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) และผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่อาคารที่แต่ละฝ่ายมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่า (ถ้ามี) จะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของอาคารที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายแต่เพียงบางส่วน (ตามนิยามในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย) ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่าแยกเป็นหลัง ๆ ไป
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ ให้ "ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น

"ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ ประเมินความเสียหายแล้ว และให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอน โดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณาความเสียหายของทรัพย์สินที่เข้าแยกเป็นหลัง ๆ ไป

"ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้ว และสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้พิจารณา ความเสียหายของทรัพย์สินที่เข้าแยกเป็นหลัง ๆ ไป

1. ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ โดย ยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เข้าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

- 1.1. คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เข้า
- 1.2. ผู้เข้าตกลงให้ผู้เข้าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าให้คงเดิม และผู้ให้เข้าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าให้คงเดิม โดยผู้ให้เข้ามีสิทธิได้รับเงินค่าดูแลการก่อสร้างที่เป็นไปตามราคาตลาด
- 1.3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาตจากกรณีคุณุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าให้คงเดิม
- 1.4. ผู้เข้าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เข้าได้รับให้แก่ผู้ให้เข้าตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าตามที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้าหรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าหรือมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหม ทดแทนพื้นฐานที่ผู้เข้าได้รับ ผู้เข้าจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าว
- 1.5. อย่างไรก็ตาม ผู้เข้าอาจร้องขอให้ผู้ให้เข้าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ที่ผู้เข้าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เข้าขาดอยู่นั้นแทนผู้เข้าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เข้าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เข้า โดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เข้าตามแต่ที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เข้าตกลงสำรองจ่ายออกไปก่อนหน้านี้ จะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เข้าในขณะนั้น ๆ โดยผู้ให้เข้าจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุด และสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว

2. ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เข้าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

- 2.1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่หรือไม่ รวมถึงเรื่องส่วนแบ่งค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่นี้
- 2.2. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใด ๆ หรือขออนุญาต จากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่

	2.3. ผู้เช่าจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดมามอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับ หรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในส่วนที่ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบเป็นผู้ชำระ มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับ ผู้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการใช้เงินทุนของตน และ/หรือจัดหาเงินทุนเพื่อ ชำระค่าก่อสร้างหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ดี ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองเงินค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เช่าได้รับมาจากบริษัทประกันภัยหรือจำนวนเงินที่ผู้เช่าขออยู่นั้นแทนผู้เช่าไปก่อน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะชำระจำนวนเงินดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยรวมถึงต้นทุนทางการเงินของผู้ให้เช่าตามแต่ที่จะได้ตกลงกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้น ๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดและสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว 2.4. เมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ คู่สัญญาตกลงจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาเช่า หรือ ระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาเช่าของทรัพย์สินที่สร้างขึ้นใหม่ดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับวันสิ้นสุดระยะเวลา การเช่าหรือ ระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 2.5. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ก่อสร้างขึ้นใหม่นี้ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวัน และเวลาตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าการจดทะเบียน จะต้องมิชั้้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 2.6. ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ในกรณีนี้ คู่สัญญาตกลงแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาให้แก่ผู้เช่าตามสูตรคำนวณ ดังนี้ จำนวนเงิน ค่าสินไหม ทดแทน พื้นฐานที่ ได้รับที่จะ แบ่งให้ผู้เช่า $= \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย}}$ จำนวนเงินที่ ได้รับจากค่า สินไหมทดแทน พื้นฐาน หมายเหตุ: 1. มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย คำนวณจากระยะเวลาเช่า 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุการเช่าอีก 30 ปี จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง 2. มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่เสียหาย ณ วันที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหาย ให้หมายถึงมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (freehold) ในทรัพย์สินที่เช่าที่คำนวณด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินอิสระที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าร่วมกันแต่งตั้ง
--	--

	ทั้งนี้ จำนวนเงินที่เหลือนหลังจากการแบ่งค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้ผู้เช่า ตามสูตรคำนวณข้างต้นแล้ว ให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า อย่างไรก็ดี ก่อนการใช้สิทธิใด ๆ ข้างต้นของผู้เช่า ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะดำเนินการใด ๆ ตามความจำเป็น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้อง
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	1. ภายในระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิให้แก่ผู้ประกอบการที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับผู้ให้เช่า และ/หรือเป็นการแข่งขันกับกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า 2. ภายในระยะเวลาการเช่า และ/หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าที่ดินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใด ๆ ได้ โดยจะต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่าสามารถนำสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใด ๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใด ๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) 3. เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือโครงการ Solar Rooftop ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงอาคาร และ/หรือที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่า อาคารโรงงาน อาคารคลังสินค้า และ/หรือพื้นที่โครงการ Solar Rooftop ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการให้เช่าช่วงนั้นต้องไม่เป็นการให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ที่ประกอบธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือต้องห้ามภายใต้กฎระเบียบที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/โครงการดับบลิวเอชเอ โกลด์ฟิลด์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญาจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดมีความประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้เช่า เมื่อได้รับการแจ้งจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้เช่า ในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับผู้เช่า ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความตกลงกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามและไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
ภาษีอากรและอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าธรรมเนียม หรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันครบกำหนด 3 (สาม) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า

	3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือภาษีอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น 4. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทำสัญญาฉบับนี้และสัญญาฉบับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	1. เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าครั้งแรกทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ เว้นแต่ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ระบุไว้ในส่วนอื่นของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาเช่า และ/หรือระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ 2. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจำนองทรัพย์สิน รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง (ครั้งแรก และทุก ๆ ครั้งที่มีการเพิ่มวงเงินจำนองตามที่ระบุไว้ในหัวข้อหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า) ทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรกและทุก ๆ ครั้งที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงตามการใช้ประโยชน์เกี่ยวกับทางเข้า-ออกของกองทรัสต์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ 4. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า นอกจากนี้ ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาเช่า และ/หรือระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
เหตุผิดนัด	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว 1. เหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า 1.1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ (เจ้าของทรัพย์สิน) หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ (เจ้าของทรัพย์สิน) และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานี้หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยหรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 1.2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าผิดคำมั่นจะให้ผู้เช่าและผู้เช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาเช่าที่ต่ออายุตามที่ระบุไว้ในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที

	1.3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่เช่าภายในระยะเวลาการเช่าช่วงแรกโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 1.4. ในกรณีใด ๆ ก็ตามที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาล โดยเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ใช้สิทธิได้ใช้สิทธิถูกต้องตามกฎหมาย อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 1.5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินหรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งผู้เช่าเห็นว่าผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 2. เหตุผิดนัดโดยผู้เช่า 2.1. ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานี้หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่เกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจาก (ก) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะกรณีสัญญาเช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด)
สิทธิของผู้สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัด	สิทธิของ 1. ผู้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้ให้เช่า 1.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1 ของ หัวข้อเหตุผิดนัด และ เหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะเรียก ค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตาม ข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการดับบลิวเอชเอไอดี (เฉพาะหัวข้อการดำรงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ซึ่งส่งผลให้ผู้ให้เช่าแจ้งเหตุผิดนัด และ/หรือบอกเลิกสัญญาเงินกู้ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า) และ มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าไม่ได้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบังคับจำนอง ทรัพย์สินภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ได้ทันที และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือ ผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของ ระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ทรัพย์สินที่เช่า ได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 1.2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.2, 1.3 และข้อ 1.4 ของหัวข้อเหตุผิดนัด และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติ หน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อ

	หน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียก ค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สิน ภายใต้สัญญาเช่าฉบับนี้ได้ทันที และ/หรือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามผู้เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ ตามสูตรคำนวณ ดังต่อไปนี้ ค่าเช่าที่ ผู้ให้เช่าจะ คืนผู้เช่า = มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) สำหรับ ระยะเวลาการเช่าที่เหลือและ ระยะเวลาการเช่าที่ ต่ออายุที่เหลือและ ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุที่ เหลือ โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่า โดยคำนวณ ณ วันที่เกิดเหตุการณ์* x ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่ผู้เช่าเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินและค่าเช่า สำหรับระยะเวลาเช่า ที่ต่ออายุ (ในกรณีที่ผู้เช่า ใช้สิทธิต่ออายุสิทธิใน การต่ออายุสัญญาเช่า) *วันที่เกิดเหตุการณ์ หมายถึง วันที่เกิดเหตุการณ์ที่ผู้ให้เช่าผิดสัญญาอันเป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญา 1.3. ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมไปถึง ระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่าอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 1.4. นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการบังคับจำนองทรัพย์สินภายใต้สัญญาฉบับนี้และเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดแล้วได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าค่าเสียหายจากเหตุดังกล่าว ผู้ให้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าเสียหายใน จำนวนที่ยังคงขาดอยู่ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้เช่าจนครบถ้วน 1.5. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่ 2. สิทธิของผู้ให้เช่าเมื่อเกิดเหตุผิดนัดโดยผู้เช่า 2.1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในเหตุผิดนัดข้อ 2.1 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือ ปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า จากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหาย ดังกล่าวเกิดจากผู้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ผู้ให้เช่ามี สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ ให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่าอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น นอกจากนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า 2.2. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของผู้ให้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้ สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบจากเหตุผิดนัดนั้นหรือไม่
การสิ้นสุดของสัญญา	1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

	3. เนื่องจากมีการเพิกถอนหรือยกเลิกสถานะของกองทรัสต์โดยผลของกฎหมาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ทั้งนี้ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ผู้เช่า และทรัสต์ 4. ในกรณีที่เนื้อที่ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญของที่ดินที่เช่าแต่ละแปลงตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน ตามประกาศหรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าบางแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ โดยที่ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบหรือไม่
ผลของการสิ้นสุดของสัญญา	1. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.6 ของหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อผู้เช่าได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียก ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า 2. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 ข้อ 2 หรือ ข้อ 3 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียก ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่ ผู้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบโฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า 3. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4 ของหัวข้อการสิ้นสุดของสัญญา ผู้เช่าจะ พิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่ผู้เช่าเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้ สิ้นสุดลงเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบ คู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือ ค่าตอบแทนใด ๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าว ในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่าและผู้เช่าตามสัดส่วน โดยคำนวณส่วน ของผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ตามหลักการคำนวณดังนี้ $\frac{\text{ค่าเช่าที่ดิน กองทรัสต์} \times \text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของ ทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูก เวนคืน}}$ นอกจากนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ในการไถ่ถอนจำนวนทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้เช่า พร้อมทั้งส่งมอบ โฉนดที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า 4. ทั้งนี้ การใช้สิทธิของคู่สัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะแปลงทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับผลกระทบนั้นหรือไม่
ผลภายหลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุด	1. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สิน ที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับ

	ส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตัวและไม่ติดตั้งตรงกับทรัพย์สินที่เช่า (เว้นแต่สังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในวรรคถัดไป) ซึ่งผู้เช่าได้ใช้ ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวควม ญชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตรงตัวและไม่ติดตั้งตรงกับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้น ๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ผู้เช่าจะ ส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึง การคืนเงินประกันการเช่าที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้น ๆ) แล้วแต่กรณี ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากผู้เช่า เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์จากผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว ผู้เช่าจะส่งมอบ สังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาด ให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ส่งมอบ 2. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1.1, ข้อ 1.2 และ ข้อ 1.3 ของหัวข้อสิทธิของคู่สัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดนัดแล้ว ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยผู้เช่าไม่สามารถ เรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว 3. ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการ ให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าใหม่ 4. ในวันถัดจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) คู่สัญญาตกลงกันดังนี้ 4.1. ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายใดได้เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้นนั้นให้ความยินยอม ผู้เช่าตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับเงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าควรจะได้รับตามจำนวนที่ผู้เช่าได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งผู้เช่าพื้นที่มีต่อผู้เช่า 4.2. หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป ผู้เช่าจะดำเนินการคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ต่อไปตามข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้น 5. นอกจากนี้ ผู้เช่าจะทยอยนำส่งเงินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงิน ดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ
--	--

	(แล้วแต่กรณี) และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) 6. ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดคู่สัญญาฝ่ายนั้นจะเป็น ผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)
--	--

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด (“บริษัท WHAESIE ”)

ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE ”)
ราคาซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ในราคาสุทธิรวมประมาณ [•] บาท ([•]) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ การชำระราคาซื้อขายดังกล่าว อาจชำระในรูปแบบของเช็คเงินสดของธนาคาร (cashier's cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย ทั้งนี้ ตามที่ผู้ขายจะได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าก่อนวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ขายจะส่งมอบใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อเป็นหลักฐาน การชำระราคาซื้อขายและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด นอกเหนือจากเช็คเงินสด (cashier's cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขายได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ปิวดิ่ง จำกัด (“บริษัท WHAIB”)

ผู้ขาย	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ปิวดิ่ง จำกัด (“บริษัท WHAIB”)
ราคาซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายสังหาริมทรัพย์ในราคาสุทธิรวมประมาณ [•] บาท ([•]) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ การชำระราคาซื้อขายดังกล่าว อาจชำระในรูปแบบของเช็คเงินสดของธนาคาร (cashier's cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย ทั้งนี้ ตามที่ผู้ขายจะได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าก่อนวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ขายจะส่งมอบใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อเป็นหลักฐาน การชำระราคาซื้อขายและเงินใด ๆ ตามสัญญานับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด นอกเหนือจากเช็คเงินสด (cashier's cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขายได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับ บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”)

ผู้ขาย	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”)
ราคาซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ในราคาสุทธิรวมประมาณ [•] บาท ([•]) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ การชำระราคาซื้อขายดังกล่าว อาจชำระในรูปแบบของเช็คเงินสดของธนาคาร (cashier's cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย ทั้งนี้ ตามที่ผู้ขายจะได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าก่อนวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ขายจะส่งมอบใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อเป็นหลักฐาน การชำระราคาซื้อขายและเงินใด ๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด นอกเหนือจากเช็คเงินสด (cashier's cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขายได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น

สรุปเงื่อนไขเพิ่มเติมของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย

ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“ผู้ซื้อ”)
การซื้อขายสังหาริมทรัพย์	ผู้ซื้อตกลงจะซื้อสังหาริมทรัพย์ (“สังหาริมทรัพย์”) จากผู้ขายและผู้ขายตกลงจะขายสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การซื้อขายตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาในวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (“วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ”)
การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์	คู่สัญญาตกลงให้การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์ในวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และได้มีการชำระราคาซื้อขายให้กับผู้ขายครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) โดยให้ถือว่าผู้ขายได้ส่งมอบการครอบครองในสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ ณ สถานที่อันเป็นที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ นอกจากนี้ ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในการหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ที่ตนเป็นผู้ขายที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร	ผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียมที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้เข้ากรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายสังหาริมทรัพย์
คำรับรองเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์	ณ วันที่ส่งมอบสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายรับรองว่าสังหาริมทรัพย์ปราศจากภาระผูกพันและการรอนสิทธิใด ๆ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดอยู่เพียงการจำนำ หรือให้เช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือนำสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใดแก่บุคคลใด ๆ รวมถึงการก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อสังหาริมทรัพย์ หรือทำให้สิทธิในการได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อต้องสงสัยหรือด้อยกว่าบุคคลอื่น
เหตุผิดนัดสัญญา	คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่ง ให้ สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ภายใน ระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด - เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือ ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้อง ตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อถึง เหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย - เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ - ในกรณีที่ผู้ซื้อฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ซื้อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขาย ถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สิน

**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ
อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (“บริษัท WHAESIE ”)**

ผู้จ้าง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“บริษัท WHAESIE ”)

ทรัพย์สินที่จ้าง

1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ตำบลตาสีทรี อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้

ลำดับที่

โฉนดที่ดินเลขที่

อาคาร

ประเภทของอาคาร

1)

29737

อาคารโรงงาน
จำนวน 1 หลัง

Detached Building
จำนวน 1 ยูนิต

2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) ตำบลเขาคันทอง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้

ลำดับที่

โฉนดที่ดินเลขที่

อาคาร

ประเภทของอาคาร

1)

229436

อาคารคลังสินค้า
จำนวน 3 หลัง

Warehouse Building
จำนวน 3 ยูนิต

(“ทรัพย์สินที่จ้าง”)

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างองทรัพย์สินกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด (“บริษัท WHAIB”)

ผู้จ้าง

ทรัพย์สินที่จ้าง

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติง จำกัด (“บริษัท WHAIB”)

1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 90909 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
1)	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Attached Building จำนวน 1 ยูนิต

2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 211634 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
1)	อาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง	Warehouse Building จำนวน 2 ยูนิต

3. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
1)	473	อาคารคลังสินค้า	Warehouse Building
2)	9199	จำนวน 2 หลัง	จำนวน 2 ยูนิต

4. สิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์ (KABIN) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 85482 ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
1)	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Attached Building จำนวน 1 ยูนิต

5. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
1)	10734	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต

(“ทรัพย์สินที่จ้าง”)

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างทrophyสินกับ บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด
อินดัสเตเรียล เอสเตท (ระยอง) (“บริษัท ESIE”)

ผู้จ้าง

ทรัพย์สินที่จ้าง

บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตเรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“บริษัท ESIE”)

1. สิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ซึ่งตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 26731 ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้

ลำดับที่	อาคาร	ประเภทของอาคาร
1)	อาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต

2. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	อาคาร	ประเภทของอาคารโรงงาน
1)	30376	อาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง	Detached Building จำนวน 1 ยูนิต

(“ทรัพย์สินที่จ้าง”)

**สรุปเงื่อนไขเพิ่มเติมของร่างสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจ้างของทรัพย์สินกับบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน
ทั้ง 3 ราย**

ผู้รับจ้าง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาราช (“ผู้รับจ้าง” หรือ “กองทรัสต์ HREIT”)
หน้าที่จ้างเป็นประกัน	หนี้ดังต่อไปนี้ที่เกิดขึ้นแล้วหรือที่จะเกิดขึ้นภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า ค่าขาดประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน เงินจำนวนใด ๆ ที่ต้องคืนตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดมีหรืออาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการเรียกร้องให้ผู้จ้างปฏิบัติตามข้อตกลงของผู้จ้างในฐานะผู้เช่าในเรื่องสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้รับจ้างในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการที่ผู้รับจ้างในฐานะผู้เช่าไม่สามารถใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินของผู้รับจ้างได้เนื่องจากเหตุผิดนัดของผู้จ้างตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน
การบังคับจ้าง	ผู้รับจ้างจะใช้สิทธิบังคับจ้างต่อเมื่อผู้จ้างผิดคำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ตนให้ไว้กับผู้รับจ้างภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินหรือตกเป็นผู้ผิดนัดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน อันเป็นเหตุให้ผู้รับจ้างไม่อาจใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินได้
การไถ่ถอนจ้าง	เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินโดยผู้จ้างได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้นแล้ว หรือเมื่อสัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยเหตุอื่นอันมิใช่เป็นกรณีที่ผู้จ้างไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ข้างต้น ให้ถือว่าภาระผูกพันของผู้จ้างภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลงในวันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว และผู้รับจ้างตกลงดำเนินการไถ่ถอนจ้างทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้จ้างในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือในวันที่สัญญาเช่าทรัพย์สินระงับหรือสิ้นสุดลงดังกล่าว

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

คู่สัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”)
การดำรงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์	1. ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์”) WHAID ตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ของ WHAID และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 3 เท่านั้น ทั้งนี้ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ให้หมายความถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคลและผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น WHAID ตกลงว่า WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าว หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ อันจะทำให้ WHAID และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ WHAID ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันมีจำนวนน้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น เว้นแต่ ในกรณีจำเป็นหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ ที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ซึ่งได้รับความยินยอมจากทรัสต์ลิ้งหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า WHAID จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการของบริษัทเจ้าของทรัพย์สินทั้ง 3 ราย

คู่สัญญา	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวคิง จำกัด (“เจ้าของทรัพย์สิน”) และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมวราช (“กองทรัสต์”)												
หน้าที่เกี่ยวกับการ รับชดเชยรายได้ค่า เช่าของเจ้าของ ทรัพย์สิน	1. เจ้าของทรัพย์สินจะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น “ค่าเช่า”) ให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาชดเชยรายได้”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้ <table><tr><th>ประเภททรัพย์สินที่เช่า</th><th>ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า</th><th>อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)</th></tr><tr><td>โรงงานแบบ Attached Building</td><td>โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์</td><td>168</td></tr><tr><td>โรงงานแบบ Detached Building</td><td>โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1</td><td>185</td></tr><tr><td>คลังสินค้า</td><td>โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4</td><td>169</td></tr></table> ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้เจ้าของทรัพย์สินชำระจำนวนเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายไตรมาส โดยมีเงื่อนไข ตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 2 ถึง ข้อ 5 2. สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า (ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินที่เช่าซึ่งไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือเป็นทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าแต่ต่อมาไม่มีผู้เช่าก็ตาม) (“ทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า”) เจ้าของทรัพย์สินจะรับชำระการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 สำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้ 3. ภายใต้ข้อกำหนดข้อ 6 หากมีผู้เช่าพื้นที่มาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินจะพ้นจากหน้าที่ในการรับชำระรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)	โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์	168	โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	185	คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	169
ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)											
โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์	168											
โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	185											
คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	169											

	4. ทั้งนี้ ในช่วงระยะเวลาขดเชยรายได้ดังกล่าว ในกรณีที่ผู้มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่าและสัญญาบริการ”) ของผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายได้ครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เจ้าของทรัพย์สินจะรับชำระรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับขดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 ตั้งแต่วันครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายนั้นจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาขดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าที่ว่างลงนั้น (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับขดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 5. หากเกิดกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายได้ผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องรับชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่อย่างใด อย่างไรก็ดี หากมีการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายใดก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ผิดสัญญา (ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ตาม) เจ้าของทรัพย์สินจะขดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับขดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาขดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับขดเชยรายได้ที่ระบุในตารางในข้อ 1 ทั้งนี้ วิธีการคำนวณมูลค่าที่ “กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า” ให้พิจารณาดังนี้ 5.1. นอกเหนือจากเงินประกันการเช่าที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น (“เงินประกันการเช่า”) กองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการเรียกเงินค่าชดเชยความเสียหายตามที่กองทรัสต์มีสิทธิจะได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่าพื้นที่ต่อไป (“เงินค่าชดเชยความเสียหาย”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น และ 5.2. กองทรัสต์จะนำเงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหาย (ถ้ามี) ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ไปใช้ในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่สามารถปล่อยเช่าต่อไปได้ (ถ้ามี) และ 5.3. กองทรัสต์จะพิจารณานำเงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหายที่คงเหลือจากการหักค่าซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ 5.2 (ถ้ามี) มาใช้เป็นค่าชดเชยรายได้ของกองทรัสต์สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่รายนั้นเป็นต้นไป และ 5.4. หากกองทรัสต์ได้ใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินค่าชดเชยความเสียหายครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อ 5.2 และ 5.3 แล้ว จะถือว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน หากวันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าเกิดขึ้นภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาขดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่มีหน้าที่ที่จะต้องขดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์แต่อย่างใด นอกจากนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นสมควรให้มีการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อเรียกร้องผู้เช่าพื้นที่เพื่อเรียกเงินค่าชดเชยความเสียหาย คู่สัญญาตกลงว่า ระหว่างการดำเนินการตามกฎหมายกับผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ให้ถือเสมือนว่ากองทรัสต์ยังมิได้รับเงินค่าชดเชยความเสียหายจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้นมา เพื่อพิจารณาวิธีการคำนวณมูลค่าที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่าตามวิธีระบุไว้ในข้อ 5.1 ถึง 5.4 ในการนี้ กองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้ได้รับเงินค่าชดเชยความเสียหายดังกล่าวจากผู้เช่าพื้นที่ และตกลงจะนำส่งจำนวนเงินค่าชดเชยความเสียหายที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้น ๆ ในจำนวนที่เจ้าของทรัพย์สินได้ชำระให้แก่กองทรัสต์มาก่อน คืนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินโดยไม่ชักช้า
--	---

6.	เจ้าของทรัพย์สินตกลงว่าในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ หากอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ("อัตราค่าเช่าขั้นต่ำ") ดังต่อไปนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ("ส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ") ให้แก่กองทรัสต์		
	ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าขั้นต่ำที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร)
	โรงงานแบบ Attached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์	168
	โรงงานแบบ Detached Building	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) และ โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1	185
	คลังสินค้า	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 และ โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	169
	การชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำจะรวมถึงกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่าได้รับยกเว้นค่าเช่าค่าบริการในช่วงเวลาใด ๆ ในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ที่มีได้เกิดเหตุผิดนัดผิดสัญญา ในกรณีเช่นว่านี้ เจ้าของทรัพย์สินจะต้องชำระค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าขั้นต่ำเต็มจำนวน หากเกิดกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายได้ผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่อย่างใด แต่เจ้าของทรัพย์สินยังคงต้องชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ ข้อ 6 นี้ จะไม่ใช้บังคับกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำขึ้นหรือต่ออายุก่อนหรือในวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ¹		
	ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อาทิเช่น หลังคา เครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย การทำสีอาคารที่เช่า หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) รั้วและประตูรอบแปลงทรัพย์สินที่เช่า (ถ้ามี) ระบบสาธารณูปโภคที่เชื่อมต่อจากผู้ให้บริการในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง โครงสร้างอาคาร การซ่อมแซมอาคารหรือพื้นดินบริเวณทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนจากพื้นทึดตัว (ถ้ามี) รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้องที่เสียหายจากการนี้ ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในกรณีที่การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าพื้นที่		
	หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง/เปลี่ยนทรัพย์สิน		

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกโครงการ)

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”)
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”)
วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับและการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เริ่มปฏิบัติหน้าที่นับแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	คู่สัญญาตกลงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้เป็นระยะเวลา 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ (“ระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรก”) เมื่อครบระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงแรกหรือระยะเวลาการจ้างบริหารช่วงต่อ ๆ ไป (แล้วแต่กรณี) โดยในช่วงระยะเวลาการจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์มีได้แจ้งเหตุผิดสัญญาต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ต่ออายุสัญญานับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 (สิบ) ปี โดยอัตโนมัติ โดยเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ของสัญญาที่ต่ออายุออกไปให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่อัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นร้อยละ 5 (ห้า) ของรายได้จากการดำเนินงาน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการจ้างบริหารจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ภายใต้สัญญาการเช่าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและการจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวให้สอดคล้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์จะต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวน หากแบบแสดงรายการข้อมูลหรือหนังสือชี้ชวนไม่สอดคล้องกับหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญานี้ หรือกำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นอย่างอื่น

	2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใด ๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับคำตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ตาม หากหน้าที่นั้นส่งผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าว ทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดตั้งโครงสร้างทีมจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว 4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปีโดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 (ห้า) ปี เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Major Renovation) ยกเว้นแผนการดำเนินงานประจำปี 2566 ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์จะพิจารณาและตกลงร่วมกันจัดทำ แผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่สัญญา มีผลใช้บังคับและคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีที่จะเสนอสำหรับการ ดำเนินงานในรอบปี 2566 ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว เพื่อให้สอดคล้องกับ 1) การเปลี่ยนแปลง หรือการพัฒนาของสถานะทางเศรษฐกิจ การเงิน และการเมืองของประเทศไทย ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน 2) เหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน 3) เหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีการ ประชุมเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตาม แผนการดำเนินงานประจำปีในทุก ๆ ไตรมาส ในวันและเวลาตามที่จะได้ตกลงกัน 1) ในกรณีที่มิข้อโต้แย้งใด ๆ ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปี คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยเมื่อปรับเพิ่มขึ้นแล้วประมาณการค่าใช้จ่ายรวมจะเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของประมาณการค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดีคู่สัญญา
--	--

	ต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จ โดยเร็ว แต่ทั้งนี้ ต้องจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จภายใน 15 (สิบห้า) วันก่อนวันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาเห็นว่าเหมาะสม 2) หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ ทรรศิต์สงวนสิทธิที่จะตัดสินใจในแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว ซึ่งการตัดสินใจของทรรศิต์ให้เป็นที่ยึด ในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว ทรรศิต์ จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญา ก่อตั้งทรรศิต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ กองทรรศิต์ ประกอบกับกฎหมาย และ/หรือกฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และแนวทางใน การดำเนินธุรกิจที่ เหมาะสมและสภาวะทางเศรษฐกิจในขณะนั้น อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรรศิต์ลงทุนประกอบกับสภาวะธุรกิจ การตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน ประจำปี ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนการที่ปรับเปลี่ยนได้ ก็ต่อเมื่อผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรรศิต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยน แผนการดำเนินงาน ประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน และผู้จัดการกองทรรศิต์ได้อนุมัติการ ปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นเป็นลาย ลักษณ์อักษร และแจ้งให้ทรรศิต์ทราบถึงรายละเอียดการ ปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน ประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน และ กองทรรศิต์มีงบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้น รวมถึงการดำเนินการ ดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรรศิต์ ในกรณีที่กองทรรศิต์มีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์เสนอให้ปรับเปลี่ยนในวรรคก่อน ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนการที่ ปรับเปลี่ยนได้ ก็ต่อเมื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรรศิต์พิจารณาถึงรายละเอียดการ ปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน เมื่อ ผู้จัดการกองทรรศิต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นแล้ว ผู้จัดการกองทรรศิต์ต้องเสนอ ให้ทรรศิต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่ น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน 5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการหรือติดต่อ ประสานงาน เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการ กองทรรศิต์ ทรรศิต์ และผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรรศิต์เมื่อ สัญญาฉบับนี้สิ้นสุด
--	--

คำตอบแทน	กองทรัสต์ตกลงชำระค่าตอบแทนในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดดังนี้					
	1. ค่าจ้างบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) <table border="1" data-bbox="507 353 1319 495"> <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> </tbody> </table> ทั้งนี้ ในกรณีที่เมื่ออายุสัญญาฉบับนี้ ค่าจ้างบริหารต่อปีจะเท่ากับร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน* ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่าค่าจ้างบริหารต่อปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะต้องไม่เกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ *รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) หมายถึง รายได้ที่มาจากค่าเช่าค่าบริการ และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจริงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนที่ผ่านการสอบทานจากผู้สอบบัญชีหรืองบการเงินประจำปีของกองทรัสต์ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว (แล้วแต่กรณี) ปรับปรุงด้วยการรับรู้รายได้เพื่อให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมรายได้จากเงินรับประกันรายได้ที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สินภายใต้สัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สิน 2. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหา) ก. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือนต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเช่าทำกับกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดหาผู้เช่าดังนี้ (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 ข. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือนต่อสัญญาที่ผู้เช่ารายนั้นเช่าทำกับกองทรัสต์ ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดหาผู้เช่าดังนี้	ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร	ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน*	ปีที่ 6 - 10
ระยะเวลา	ค่าจ้างบริหาร					
ปีที่ 1 - 5	ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงาน*					
ปีที่ 6 - 10	ร้อยละ 5.00 ของรายได้จากการดำเนินงาน*					

	(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 (3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุดังกล่าวด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม ในกรณีที่ผู้เช่ารายใดที่ได้รับการแนะนำหรือจัดหาโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนครบระยะเวลาเช่าและเช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และ/หรือบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้มีการดำเนินการเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้ (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในจำนวนเท่ากับหรือมากกว่าค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายนั้น (ไม่ว่าจากเงินประกันการเช่าหรือจากการชำระค่าเสียหายโดยผู้เช่า) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องคืนค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับเงินชดเชยจากการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าหรือจำนวนที่ได้รับไม่ครบตามจำนวนค่าเช่าในช่วงระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่ารายนั้น (ไม่ว่าจากเงินประกันการเช่าหรือจากการชำระค่าเสียหายโดยผู้เช่า) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงคืนค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายดังกล่าวตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่คงเหลือที่ยังไม่ได้รับค่าเสียหายตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหน้าที่ในการคืนค่าธรรมเนียมตามข้อนี้สำหรับการยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการก่อนกำหนดของผู้เช่าที่ได้รับการแนะนำหรือจัดหาโดยบุคคลอื่น
ค่าใช้จ่าย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทุกประเภทของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหารปฏิบัติหน้าที่ของตนเองตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (Operating Expenses) ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance Costs) ค่าเบี้ยประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ค่าซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สิน (Repair and Renovation Costs) ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และการบริหารจัดการใด ๆ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์ต้องรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้จะต้องเป็นไปตามประมาณการค่าใช้จ่ายที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์ (ซึ่งอาจมีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ) โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังต่อไปนี้ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะตกลงเป็นอย่างอื่น

	- กรณีมูลค่าของค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการมีจำนวนไม่เกิน 20,000 (สองหมื่น) บาท ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการเข้าทำรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้โดยแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าก่อนการดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงรายการดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงไว้กับทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ และหากผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์มีสิทธิปฏิเสธการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ - กรณีมูลค่าของค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการมีจำนวนตั้งแต่ 20,000 (สองหมื่น) บาทขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องขอความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์ก่อนเข้าทำรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยนำเสนอรายละเอียดของการเข้าทำรายการแต่ละรายการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันทำการก่อนเข้าทำรายการ และผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการภายใน 7 (เจ็ด) วันทำการนับจากวันที่ได้รับรายละเอียดรายการค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยการพิจารณาดัดสันใจของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นที่ยุติ ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่พิจารณาภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความเห็นชอบในการเข้าทำรายการนั้นนับตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการพิจารณาดังกล่าว ในการเบิกค่าใช้จ่ายตามข้อ 1. และ ข้อ 2. จากกองทรัสต์ข้างต้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งใบแจ้งหนี้ (Invoice) พร้อมแสดงรายละเอียดซึ่งเกี่ยวกับรายการค่าใช้จ่ายในใบแจ้งหนี้ดังกล่าวมายังกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะตรวจพิจารณาและชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับใบแจ้งหนี้ดังกล่าว - สำหรับการดำเนินการใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี และเป็นรายการที่มีได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงานประจำปี แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ โดยค่าใช้จ่ายพิเศษดังกล่าวจะต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่เป็นประโยชน์และเกี่ยวเนื่องต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ รวมทั้งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนไว้แล้ว และเป็นไปตามวิธีการที่ได้ตกลงร่วมกันระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ โดยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งรายละเอียดของค่าใช้จ่ายพิเศษ พร้อมทั้งที่มา เหตุผล และงบประมาณให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์เพื่อพิจารณาเป็นคราว ๆ ไป โดยค่าใช้จ่ายพิเศษใด ๆ ต้องได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ก่อนดำเนินการ เว้นแต่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) จะตกลงเป็นอย่างอื่น
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 (สาม) ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัสต์สิน (“ระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน”) การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงาน ทั้งนี้ โดยที่ระยะเวลาในการปรับเกณฑ์การพิจารณาจะปรับทุก ๆ 6 (หก) ปี (“ระยะเวลาในการปรับเกณฑ์”) โดยในช่วง 6 (หก) ปีแรกนับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัสต์สิน 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”)

	2. ในกรณีที่ (ก) เกิดเหตุสุดวิสัยจากภัยธรรมชาติ หรือเหตุการณ์ทางการเมืองอย่างร้ายแรง และส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่เกิดเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และในกรณีที่เหตุสุดวิสัยดังกล่าวดำรงอยู่เป็นระยะเวลาเกินกว่า 6 (หก) เดือนนับจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ หรือ (ข) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองอื่นหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันโดยเฉลี่ย มีรายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานลดลงเกินร้อยละ 15 (สิบห้า) เมื่อเทียบกับรายได้จากการดำเนินงานถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่ของโรงงานปีก่อนหน้า ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่เกิดเหตุดังกล่าว คู่สัญญาตกลงกันให้ดำเนินการดังนี้ (1) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้เกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุ ณ ขณะนั้น ๆ ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไป หรือ (2) ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงาน โดยคู่สัญญาจะทำความตกลงร่วมกันปรับเปลี่ยนเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมต่อไป 3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละรอบ โดยมีรายละเอียดดังนี้ (1) ให้เริ่มนับระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบแรกตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 (สาม) ปีโดยจะดำเนินการภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว (2) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานผ่านเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานให้เริ่มนับรอบระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานในรอบถัดไปตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดตามรอบนั้น (3) ในกรณีที่รายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกครั้งในปีถัดไป โดยจะพิจารณารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่ต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานรวมกับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับจากวันครบกำหนดตามรอบนั้น (“ระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงาน”) 4. หากปรากฏว่ารายได้จากการดำเนินงานเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาแก้ไขผลการดำเนินงานใดต่ำกว่าเกณฑ์การพิจารณาผลการดำเนินงานผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัยกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง ทั้งนี้ จะต้องไม่เกินระยะเวลา 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลิกสัญญาฉบับนี้ 5. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานในปีแรกหรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ในนามของกองทรัสต์ในแต่ละปีหรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูล
--	--

	ดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์
ข้อตกลงกระทำกรหรือละเว้นกระทำกรของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์	1. เว้นแต่จะเป็นการดำเนินการซึ่งเกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ หรือบทบัญญัติใด ๆ ของสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใด ๆ การให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการอื่นใดในนามกองทรัสต์ และจะไม่ก่อภาระหน้าที่ ความผูกพันใด ๆ ในนามของกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์โดยไม่ได้รับความยินยอมจากทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว 2. หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการหรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง 3. ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตกลงดำเนินการใด ๆ ภายในอำนาจหน้าที่และตามมาตรฐานวิชาชีพอันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไปของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หรือสัญญาเช่าและสัญญาบริการอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใด ๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำกรหรือละเว้นกระทำกรใด ๆ ของกองทรัสต์อาจถือว่าการปฏิบัติผิดหน้าที่หรือฝ่าฝืนเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อให้กองทรัสต์ทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป 4. ข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะจัดทำขึ้นในภายหลัง โดยคู่สัญญาตกลงถือข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ 5. ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติหน้าที่โดยซื่อสัตย์ สุจริต และใช้ความระมัดระวังโดยคำนึงถึงมาตรฐานการประกอบอาชีพของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์และผลประโยชน์ของกองทรัสต์
การขัดแย้งทางผลประโยชน์	1. ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้าในกรณีที่มีข้อขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหรือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการ 2. ในกรณีที่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ได้บริหารจัดการทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้าให้แก่ผู้อื่นอยู่ และได้แจ้งให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใดรวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุ ให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ข้อมูลที่เพียงพอแก่ลูกค้าในการตัดสินใจ

การเลิกสัญญา	สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน 1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการตามที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับทรัสต์ในนามของทรัสต์ (2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (2) ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ (4) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต (6) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวน อันเป็นผลให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญจนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ (1) กองทรัสต์เลิกกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ “การเลิกสัญญาก่อตั้งทรัสต์” ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้อีกต่อไป (3) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้ (4) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ หรือคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ ซึ่งการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
---------------------	---

	เมื่อสัญญาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์จะจับลงทั้งหมดโดยเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาตกลงจะชดเชยค่าเสียหายจากการเลิกสัญญาให้แก่ผู้บริหารกองทรัสต์ เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารกองทรัสต์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสต์ยังมีได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์จนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง
--	--

เอกสารแนบ 6: สรุปราคาประเมินทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด (“AEV”) (สำรวจและประเมิน ณ วันที่ 28 มีนาคม 2565 และ 1 เมษายน 2565 ตามลำดับ) และบริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”) (สำรวจและประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2565) ซึ่งเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน ณ วันที่ 1 มกราคม 2566

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ 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 4 โดยการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) อยู่ในช่วงระหว่าง 1,281.80 – 1,308.90 ล้านบาท

มูลค่าประเมิน (บาท)	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด (“AEV”)	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด (“GFA”)
ESIE	316,000,000	323,600,000
KABIN	27,000,000	25,100,000
WHA CIE 1	19,100,000	19,500,000
WHA ESIE 1	115,100,000	117,100,000
WHA LP 1	222,700,000	227,500,000
WHA LP 2	321,200,000	329,500,000
WHA LP 4	260,700,000	266,600,000
รวม	1,281,800,000	1,308,900,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 โดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) จะคำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคตของทรัพย์สินดังกล่าวโดยสมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมิน เป็นดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพเรชอล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) 30 ปี และต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี (มูลค่า ณ 1 มกราคม 2566)	
ประเภททรัพย์สิน	- อาคารโรงงาน Detached building และสำนักงาน จำนวน 3 ยูนิต - อาคารโรงงาน Attached building และสำนักงาน จำนวน 4 ยูนิตและ - อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน จำนวน 7 ยูนิต	
วันที่สำรวจ และประเมิน	วันที่สำรวจ 28 มีนาคม 2565 วันที่ประเมิน 1 เมษายน 2565	วันที่สำรวจและประเมิน 1 เมษายน 2565
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	คำนวณค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า ไว้ดังนี้ - อาคารโรงงาน Attached ปรับค่าเช่าเป็น 190 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงาน Detached ปรับค่าเช่าเป็น 200 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารคลังสินค้า ปรับค่าเช่าเป็น 165 บาท/ ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงาน Attached (KABIN) ปรับค่าเช่าเป็น 155 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.75 ทุกปี (เริ่มปรับ ปี 2567)	มีการประเมินรายรับค่าเช่า ไว้ดังนี้ - อาคารโรงงาน Attached ปรับค่าเช่าเป็น 190 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงาน Detached ปรับค่าเช่าเป็น 200 บาท/ตร.ม./เดือน - อาคารคลังสินค้า ปรับค่าเช่าเป็น 165 บาท/ ตร.ม./เดือน - อาคารโรงงาน Attached (KABIN) ปรับค่าเช่าเป็น 155 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี
อัตราการใช้ (Occupancy Rate)	คำนวณตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า - ปีที่ 1 (2566) ปรับอัตราการใช้เป็นร้อยละ 92.00 - ปีที่ 2 (2567) ปรับอัตราการใช้เป็นร้อยละ 94.00 - ปีที่ 3 เป็นต้นไป (2568 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ) ปรับอัตราการใช้เป็น ร้อยละ 95.00	คำนวณตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมจนครบสัญญาเช่า หลังจากครบสัญญาเช่า - ปีที่ 1 (2566) อัตราการใช้เป็นร้อยละ 92.00 - ตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป (2567 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ) อัตราการใช้ร้อยละ 95.00 ยกเว้นอาคารโรงงาน Attached (KABIN) ในปีที่ 1 (2566) อัตราการใช้ร้อยละ 75.00 ในปี 2 (2567) อัตราการใช้ร้อยละ 80.00 และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป (2568 จนถึงสิ้นสุดประมาณการ) อัตราการใช้ร้อยละ 85.00
รายได้จากการขาดเซชรายได้ค่าเช่าระยะเวลา 3 ปีแรก	- โรงงาน Attached อัตราค่าเช่าขาดเซช 168 บาท/ตร.ม./เดือน - โรงงาน Detached อัตราการใช้ขาดเซช 185 บาท/ตร.ม./ เดือน - คลังสินค้า อัตราการใช้ขาดเซช 169 บาท/ ตร.ม./เดือน - โรงงาน (KABIN) Attached อัตราการใช้ขาดเซช 168 บาท/ ตร.ม./ เดือน	- โรงงาน Attached อัตราค่าเช่าขาดเซช 168 บาท/ตร.ม./เดือน - โรงงาน Detached อัตราการใช้ขาดเซช 185 บาท/ตร.ม./ เดือน - คลังสินค้า อัตราการใช้ขาดเซช 169 บาท/ ตร.ม./เดือน - โรงงาน (KABIN) Attached อัตราการใช้ขาดเซช 168 บาท/ ตร.ม./ เดือน

สมมติฐาน	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟไพร์ซอล จำกัด
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	- ปีที่ 1 - 5 (2566 - 2570): ร้อยละ 1.75 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ - ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2571 เป็นต้นไป): ร้อยละ 5.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	- ปีที่ 1 - 5 (2566 - 2570): ร้อยละ 1.75 ของรายได้ - ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2571 เป็นต้นไป): ร้อยละ 5.00 ของรายได้
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	ร้อยละ 1.10 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	- ผู้เช่ารายใหม่ ประมาณร้อยละ 30 ของพื้นที่ว่างที่ปล่อยเช่าตลาดคิด 1 เดือนของรายได้ค่าเช่าตลาด - ผู้เช่ารายเดิม (ต่อสัญญา) ประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ว่างที่ปล่อยเช่าตลาดคิด 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าตลาด
ค่าใช้จ่ายระบบรักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกันภัย และการบำรุงรักษาอาคาร	ร้อยละ 1.55 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี	- ค่าใช้จ่ายระบบรักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกันภัย: ร้อยละ 0.5 ของรายได้รวม และปรับเพิ่มร้อยละ 2 ต่อปี - ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาอาคารร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของนิคม	- WHA ESIE 1: 1,200 บาท/ไร่/ เดือน - ESIE: 1,250 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA CIE 1: 1,150 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA LP 1: 650 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA LP 2: 1,250 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA LP 4: 1,200 บาท/ ไร่/ เดือน - KABIN: 745 บาท/ ไร่/ เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี	- WHA ESIE 1: - - ESIE: 1,250 บาท/ ไร่/ เดือน (ยกเว้นอาคารโรงงาน Detached: -) - WHA CIE 1: 1,150 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA LP 1: 650 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA LP 2: 1,250 บาท/ ไร่/ เดือน - WHA LP 4: 1,200 บาท/ ไร่/ เดือน - KABIN: 745 บาท/ ไร่/ เดือน และปรับเพิ่มร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี
การสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร ในอนาคต (CAPEX)	- ปีที่ 1 - 5 (2566 - 2570) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย - ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2571): ร้อยละ 1.50 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	- ปีที่ 1 - 5 (2566 - 2570) บริษัทเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย - ปีที่ 6 เป็นต้นไป (2571): ร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายการต่ออายุสัญญาเช่า อีก 30 ปี	80.88 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมอาคารร้อยละ 1.10)	80.88 ล้านบาท (รวมค่าธรรมเนียมอาคารร้อยละ 1.10)
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.50	ร้อยละ 9.50

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าผู้ประเมินทรัพย์สินทั้งสองรายได้ใช้วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) ซึ่งเป็นวิธีที่เหมาะสม โดยอ้างอิงสมมติฐานรายได้จากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน