

สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดับเพลิงดับเพลิงอินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์
และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
(บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. การลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับเพลิงดับเพลิงอินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์เพียง
โครงการเดียว

1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ของ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ กู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนใน ทรัพย์สินโครงการดับเพลิงดับเพลิงอินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการดับเพลิงดับเพลิงอินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ : 1. บริษัท ดับเพลิงดับเพลิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART 2. บริษัท ดับเพลิงดับเพลิง จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (“ดับเพลิงดับเพลิง”) ซึ่งเป็น บริษัทร่วมทุนที่บริษัท ดับเพลิงดับเพลิง เวเนเจอร์ ไฮลด์อิง จำกัด (“WHAHVH”) ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00

WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน บริษัท ดับเพลิงดับเพลิง เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์ (“บริษัทฯ”) โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และดับเพลิงดับเพลิง ซึ่งเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการดับเพลิงดับเพลิงอินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริ บิวชัน เซ็นเตอร์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือ หุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAVH ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และดับเพลิงดับเพลิงเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.00

1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ดับเพลิงดับเพลิงมีส่วนได้เสียโดยการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการ ดับเพลิงดับเพลิง อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และ WHA มีส่วนได้ เสียโดยการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของ กองทรัสต์ WHART และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการดับเพลิงดับเพลิงอินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน

เซ็นเตอร์ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และดับบลิวจีซีแอลเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAVH ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และดับบลิวจีซีแอลเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.00

- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ :
1. กองทรัสต์ WHART จะนำ (1) เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และ/หรือ (2) เงินที่ได้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล ไปลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าว จากดับบลิวจีซีแอล โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยมูลค่าของโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ได้ถูกคำนวณโดยรวมมูลค่ารายการเกี่ยวกับดับบลิวจีซีแอล ตามที่ดับบลิวจีซีแอลได้มีเงื่อนไขว่าภายหลังสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลสิ้นสุดลง กองทรัสต์ WHART ตกลงและยินยอมให้ดับบลิวจีซีแอล และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกของที่ดินข้างเคียง ที่ดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า (“**ที่ดินข้างเคียง**”) สู่ทางสาธารณะ (“**ที่ดินทางเข้าออก**”) เพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ ร่วมกับกองทรัสต์ WHART ได้ โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของที่ดินทางเข้าออกและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก และยินยอมให้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ร่วมกับกองทรัสต์ WHART โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่

กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของบ่อพักน้ำฝนและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลต่อไป

2. กองทรัสต์ WHART จะแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์

**1.5 รายละเอียดทรัพย์สิน :
โครงการดับบลิวจีซีแอล
อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริ
บิวชัน เซ็นเตอร์**

1. โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา¹ จากดับบลิวจีซีแอล
- 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร จากดับบลิวจีซีแอล
- 3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร² ดังกล่าวในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล

ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนของกองทรัสต์ 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา
WHART จะเข้าลงทุนประมาณ

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงไซโล โครงสร้างรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวจีซีแอล ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

พื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนของที่กองทรัสต์ 99,390.00 ตารางเมตร

WHART จะเข้าลงทุนประมาณ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ในครั้งนี้ โดยกองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ในราคาไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 12 เป็นทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) โดยรายละเอียดมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายที่กองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.6 ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ มีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))
2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง รวมทั้งอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

โดยในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินอื่น ที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงอาคารได้ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่างานก่อสร้าง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวใช้หลักเกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

โดยรายการดังกล่าว เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการให้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์เพื่อจัดหาผลประโยชน์ (รายการที่ 2) จะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้น

ทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 1.7 **มูลค่าของสินทรัพย์** : มูลค่าของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น
โครงการดับบลิวจีซีแอล
อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริ
บิวชั่น เซ็นเตอร์ : มูลค่าของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))
- โดยมูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ดังกล่าวได้ผ่านการประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัทได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็น ราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ
- 1.8 **เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า** : 1. มูลค่าของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น
สิ่งตอบแทน : **เซ็นเตอร์** พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย
2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมกับกรอบอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ในอัตราไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)
- 1.9 **ประโยชน์ที่ได้รับจากการ** : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคง
ลงทุนในทรัพย์สินโครงการ
ดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์
เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น
เซ็นเตอร์ : เพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART
- 1.10 **แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการ** : แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์
ลงทุนในทรัพย์สินโครงการ
ดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์
เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น
เซ็นเตอร์ : แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะมาจาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

เพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ การใช้เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.11 การขออนุมัติเข้าทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก : 1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ชั้นเนต ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาวที่สม่ำเสมอและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต ชั้นเนต ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความ

เกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินโครงการดับบลิว จีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อันเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และขอบเขตของงานและค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน โดยบริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล เนื่องจาก WHA เป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวใช้หลักเกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แก่กองทรัสต์ WHART และการรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล

ดิสรทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในครั้งนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

1.13 ความเห็นของ : -ไม่มี-

คณะกรรมการตรวจสอบ
และ/หรือ กรรมการของ
บริษัทฯ ที่แตกต่างจาก
ความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทฯ

- 1.14 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา :
1. ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ได้ขายทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA ได้ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 4,385,243,552 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
 2. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ได้ขายทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 และโครงการดับบลิวเอชเอ ฮิตาชิ สระบุรี/ ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA ได้ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 4,645,912,801.56 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
 3. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA ได้ขายทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA ได้ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 2 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
 4. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของกองทรัสต์ WHART ภายหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“กองทุนรวม WHAPF”) นั้น WHA ได้ขายทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา และโครงการดับบลิวเอชเอ แฟคทอรี ระยอง ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA ได้ให้เช่าทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บาง

นา-ตราด กม.19 (อาคาร C และ M) และในโครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 3,090,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

5. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ได้ขายทรัพย์สินในโครงการดับปลิวเฮชเอ เช่นทรัลด เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 และโครงการดีเอสจีที่ สระบุรี ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ได้ให้เช่า และให้เช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 และโครงการดับปลิวเฮชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B) แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 4,464,500,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
6. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของกองทรัสต์ WHART นั้น WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ได้ขายทรัพย์สินในโครงการดับปลิวเฮชเอ ดีทีเอส แดร์คเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีเอส โครงการดับปลิวเฮชเอ โรคคิ่ง แพคทอรี และโครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ได้ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) และโครงการดับปลิวเฮชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H) แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 5 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 4,880,250,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
7. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ได้ขายทรัพย์สินในโครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และบริษัทในกลุ่ม WHA ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินและขายสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับปลิวเฮชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และบริษัทในกลุ่ม WHA ได้ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการดับปลิวเฮชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G) แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 3,233,967,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

8. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ได้โอนสิทธิการเช่าที่ดินและขายสิ่งปลูกสร้างในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ฝั่งน้อย 62 ให้แก่กองทรัสต์ WHART และ WHA และบริษัทในกลุ่ม WHA ได้ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A) และโครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ พาร์ค แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 5,549,720,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
9. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ได้ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I, J) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร J, K, L, M, N) โครงการดับบลิวเอชเอ ชิโนด แพคทอรี และโครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ฝั่งน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 5 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 4,050,860,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
10. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ได้ขายทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และบริษัทในกลุ่ม WHA ได้ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) แก่กองทรัสต์ WHART รวมทั้งสิ้น 3 โครงการ เป็นมูลค่ารวม 3,566,486,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
11. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ได้ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L และ Q) แก่กองทรัสต์ WHART เป็นมูลค่า 808,080,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)
12. ในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11 ของกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทในกลุ่ม WHA ได้ให้เช่าและให้เช่าช่วงทรัพย์สินในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ

โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C และ R) แก่กองทรัสต์ WHART เป็นมูลค่า 769,335,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่เกี่ยวข้อง)

13. กองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้าง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในครั้งแรก ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1-11 รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้รับมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF เป็นกองทรัสต์ WHART และการลงทุนเพิ่มเติมภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวม WHAPF โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง รวมทั้งอัตรากำไรที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ทั้งนี้ ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)

- 1.15 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อครั้งล่าสุด :
1. รายชื่อผู้บริหาร
ผู้บริหารของบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย
 - (1) นายศุภศิษย์ สิทธิเศรษฐ์
 - (2) นางสาวอนรรฆสุดา สิงห์วงษา
 - (3) นางสาวณวัลริณี สุวินิจวงษ์
 - (4) นางสาวจุฑามาศ อุดลยรัตน์พันธุ์ และ
 - (5) นางสาวอริกา มหาสุวรรณ
 2. รายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันที่ 24 มีนาคม 2569 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2569 (Record Date) ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 1.16 ตารางสรุปข้อมูลทางการเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ
- 1.17 รายการประเมินสินทรัพย์ โดยย่อ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ

2. การให้เข้าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพื่อจัดหาผลประโยชน์

2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เรียบร้อยแล้ว

2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART : ดับบลิวจีซีแอล ซึ่งจะเป็นผู้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ หลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว นั้น เป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ทั้งนี้ WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART

2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ : ดับบลิวจีซีแอลจะเป็นผู้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ หลังจากกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แล้วเสร็จ โดยดับบลิวจีซีแอลเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ทั้งนี้ WHAVH เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยการเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : ดับบลิวจีซีแอลจะเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากกองทรัสต์ WHART ตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์³ ตาม

³ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

เงื่อนไขที่จะได้ตกลงร่วมกันในสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล ซึ่งเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลอาจรวมถึงการให้สิทธิปฏิเสธก่อนในการเช่าหรือซื้อทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ด้วย

- 2.5 **รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์** : สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา⁴ และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จากกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

- 2.6 **ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ต้องชำระ** : รายการการให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ แก่ดับบลิวจีซีแอลมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200,815,999 บาท โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์⁵ ในอัตราค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และในอัตราค่าเช่า 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุก 3 ปี ในปีที่ 16 ถึงปีที่ 30 ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลต่อไป

โดยรายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ (รายการที่ 1) จะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือ

⁴ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

⁵ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาร่วมการประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 2.7 **เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ต้องชำระ** : เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณากำหนดค่าเช่าเป็นการเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่ากับผู้ให้เช่ารายอื่นซึ่งประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกันและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน เพื่อให้สะท้อนถึงระดับราคาในตลาดอย่างเหมาะสม และยังได้พิจารณาเงื่อนไขของสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ระยะยาวกับดับบลิวจีซีแอลประกอบการกำหนดอัตราค่าเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ WHART อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว
- 2.8 **ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินที่โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์** : ทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับรายได้ค่าเช่าระยะยาวที่สม่ำเสมอจากการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ดับบลิวจีซีแอล โดยสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์จะมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์⁶
- 2.9 **การขออนุมัติเข้าทำรายการ** : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่ง

⁶ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

หนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นยวศัตต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นยวศัตต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยยวศัตต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยยวศัตต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองยวศัตต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นยวศัตต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นยวศัตต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นยวศัตต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นยวศัตต์

2.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

บริษัท เห็นว่าการที่กองยวศัตต์ WHART ให้ดับบลิวจีซีแอลเช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพื่อประกอบธุรกิจการขนส่งสินค้าและบริการบรรจุหีบห่อเพื่อการขนส่ง เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองยวศัตต์ WHART กล่าวคือ ดับบลิวจีซีแอลให้บริการขนส่งสินค้าและบริการบรรจุหีบห่อเพื่อการขนส่งแก่ผู้รับบริการ โดยผู้รับบริการดังกล่าวเป็นบริษัทในเครือของดับบลิวจีซีแอลซึ่งเป็นบริษัทที่มีธุรกิจและฐานะค่อนข้างมั่นคง ประกอบกับดับบลิวจีซีแอลมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้า และที่ผ่านมา ดับบลิวจีซีแอลสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ได้เป็นอย่างดี อันจะทำให้ดับบลิวจีซีแอลมีรายได้ที่เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองยวศัตต์ WHART และทรัพย์สินในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ อันเป็นทรัพย์สินของกองยวศัตต์ WHART จะถูกดูแลรักษาเป็นอย่างดี โดยสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองยวศัตต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลจะมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองยวศัตต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์⁷ และมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และในอัตรา 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุก 3 ปี ในปีที่ 16 ถึงปีที่ 30 ซึ่งจะทำให้กองยวศัตต์ WHART สามารถได้รับกระแสรายได้ระยะยาวที่สม่ำเสมอจากการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ดับบลิวจีซีแอล ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองยวศัตต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลต่อไป

⁷ กองยวศัตต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการให้เข้าทรัพย์สินโครงการดับเพลิงอัตโนมัติ อินเทอร์เน็ต แอนดริสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

- 2.11 ความเห็นของ : -ไม่มี-
คณะกรรมการตรวจสอบ
และ/หรือกรรมการของ
บริษัทฯ ที่แตกต่างจาก
ความเห็นของ
คณะกรรมการบริษัทฯ
- 2.12 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของรายการที่ 1
- 2.13 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อ : โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของรายการที่ 1
ผู้ถือหุ้นราย 10 ราย
แรก ณ วันกำหนดรายชื่อ
ครั้งล่าสุด

เอกสารแนบ
สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัสต์ WHART

งบฐานะการเงิน หน่วย: บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	52,807,817,947	52,211,798,545	53,160,989,559
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,915,447,714	1,851,646,081	694,236,821
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	394,925,281	451,623,956	477,067,611
สินทรัพย์อื่น	182,044,947	153,311,705	144,665,336
รวมสินทรัพย์	55,300,235,889	54,668,380,287	54,476,959,327
หนี้สิน			
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,790,677,591	3,171,475,103	3,318,555,064
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	133,168,969	128,897,489	92,802,106
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15,438,024	27,896,773	12,058,025
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,377,126,094	1,388,993,813	1,477,297,896
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	2,375,390,025	1,380,622,419	999,407,328
หุ้นกู้ สุทธิ	11,181,655,493	10,812,989,213	10,961,151,209
หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ	792,231,614	772,558,080	932,633,643
หนี้สินอื่น	175,470,387	58,972,811	90,227,426
รวมหนี้สิน	17,841,158,197	17,742,405,701	17,884,132,697
สินทรัพย์สุทธิ	37,459,077,692	36,925,974,586	36,592,826,630
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	36,454,787,905	36,454,787,905	36,172,078,468
กำไรสะสม	1,004,289,787	471,186,681	420,748,162
สินทรัพย์สุทธิ	37,459,077,692	36,925,974,586	36,592,826,630
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.7987	10.6450	10.5490
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	3,468,827,441	3,468,827,441	3,468,827,441

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ หน่วย: บาท	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,266,803,579	3,325,915,950	3,377,467,501
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	40,584,708	30,875,204	41,302,070
รายได้ชดเชยค่าเช่าและบริการสัญญาตกงกระทำกร	65,008,935	128,424,090	65,853,084
รายได้ดอกเบี้ย	25,280,638	34,018,946	23,186,735
รวมรายได้	3,397,677,860	3,519,234,190	3,507,809,390
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	77,660,997	93,634,740	113,795,448
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	77,691,293	83,201,361	82,247,877
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	46,772,729	31,225,086	31,220,310
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5,613,521	5,772,194	6,458,087
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	99,591,202	111,880,906	118,416,677
ค่าใช้จ่ายอื่น	61,130,242	39,291,655	14,511,753
ต้นทุนทางการเงิน	414,152,403	518,474,272	496,004,750
รวมค่าใช้จ่าย	782,612,387	883,480,214	862,654,902
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,615,065,473	2,635,753,976	2,645,154,488
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	(48,864,538)
รายการขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(369,547,878)	(714,807,436)	(246,484,216)
รวมรายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน	(369,547,878)	(714,807,436)	(295,348,754)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,245,517,595	1,920,946,540	2,349,805,734

งบกระแสเงินสด หน่วย: บาท	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(526,514,193)	2,949,845,272	2,135,062,153
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	660,206,835	(3,013,646,905)	(3,292,471,413)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง) สุทธิ	133,692,642	(63,801,633)	(1,157,409,260)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ และข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.7987	10.6450	10.5490
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับ งวดต่อหน่วย (บาท)	0.6473	0.5538	0.6774
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.56	5.81	5.77
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	32.26	32.45	32.83
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	47.63	48.05	48.87

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ชาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิว จีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ในครั้งนี้ ซึ่งได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าว โดยสามารถสรุป รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ดิน ที่จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่คลังสินค้า โรงงาน และ สำนักงาน ที่จะเข้าลงทุน (ตารางเมตร)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
			บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท ชาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด
โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์ เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมือง ระยอง จังหวัดระยอง	87-1-61.70	99,390.00	2,507,600,000 ¹	2,512,800,000 ²

หมายเหตุ /1 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)

/2 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ชาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)