

สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. การลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ

1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ กู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART : 1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) 2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (“ดับบลิวจีซีแอล”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHAHVH”) ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA Daiwa”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.00

WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (“บริษัทฯ”) โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และดับบลิวจีซีแอล ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAVH ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และดับบลิวจีซีแอลเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ

ละ 50.00 และ WHA Daiwa ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ผู้มีสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินโครงการดัลลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHA Daiwa ด้วย โดย WHA ถือหุ้นใน WHA Daiwa ในสัดส่วนร้อยละ 51.00

**1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์**

ดัลลิวจีซีแอลมีส่วนได้เสียโดยการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโครงการดัลลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และ WHA มีส่วนได้เสียโดยการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการดัลลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และดัลลิวจีซีแอลเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHAVH ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และดัลลิวจีซีแอลเป็นบริษัทร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.00

WHA Daiwa มีส่วนได้เสียโดยการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และ/หรือ ผู้ทรงสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินโครงการดัลลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) และ WHA มีส่วนได้เสียโดยการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดัลลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ภายหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าว และ WHA Daiwa เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เนื่องจาก WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ WHA Daiwa ด้วย โดย WHA ถือหุ้นใน WHA Daiwa คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.00

**1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ :**

1. กองทรัสต์ WHART จะนำ (1) เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุน และ/หรือ (2) เงินที่ได้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดัลลิวจีซีแอล และตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดัลลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23

Inbound (อาคาร A, B และ C) ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในราคาทั้งสิ้นไม่เกิน 3,688,800,000 บาท โดยกองทรัสต์จะลงทุนใน ทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบของที่ดิน และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าวจากดับบลิวจีซีแอล โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) และทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยการลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงทอดที่ 2 ในที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa โดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,181,200,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาท ด้วย (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

ทั้งนี้ มูลค่าของโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ดังกล่าวได้ถูกคำนวณโดยรวมมูลค่ารายการเกี่ยวโยงกับดับบลิวจีซีแอล ตามที่ดับบลิวจีซีแอลได้มีเงื่อนไขว่าภายหลังสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลสิ้นสุดลง กองทรัสต์ WHART ตกลงและยินยอมให้ดับบลิวจีซีแอลและ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ใช้สอยหรือใช้

ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นทางเข้าออกของที่ดินข้างเคียง ที่ดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า (“ที่ดินข้างเคียง”) สู่อุตสาหกรรม (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ร่วมกับกองทรัสต์ WHART ได้ โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของที่ดินทางเข้าออกและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียง และมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก และยินยอมให้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ร่วมกับกองทรัสต์ WHART โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของบ่อพักน้ำฝนและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียง และมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลต่อไป

โดยมูลค่าของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ดังกล่าว ได้ถูกคำนวณโดยรวมมูลค่ารายการที่เกี่ยวข้องกับ WHA Daiwa อันได้แก่ การที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และเงินประกันการเช่าและการบริการจาก WHA หรือ WHA Daiwa ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ จากการทำ WHA หรือ WHA Daiwa จะชำระเงินค่าเช่าสำหรับพื้นที่ในโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยเงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA Daiwa ต่อไป

1. กองทรัสต์ WHART จะแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะ : (1) โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์  
ลงทุนเพิ่มเติม

ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

- 1) กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา<sup>1</sup> จากดับบลิวจีซีแอล
- 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร จากดับบลิวจีซีแอล
- 3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร<sup>2</sup> ดังกล่าวในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล

(2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

- 1) สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38353) และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในที่ดิน 6 โฉนด (โฉนดเลขที่ 25317 25323 25324 25325 38422 และ 42782) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 52 ไร่ 0 งาน 8.40 ตารางวา<sup>3</sup> โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม<sup>4</sup> จาก WHA Daiwa

<sup>1</sup> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

<sup>2</sup> ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะไม่รวมถึงไซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของดับบลิวจีซีแอล ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

<sup>3</sup> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินทั้งหมด

<sup>4</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

- 2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร และ สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ อาคารดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม<sup>5</sup> จาก WHA Daiwa
- 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินทั้งหมดในส่วนของที่กองทรัสต์ 139 ไร่ 1 งาน 70.1 ตารางวา  
WHART จะเข้าลงทุนประมาณ

พื้นที่อาคารทั้งหมดในส่วนของที่กองทรัสต์ 148,571.00 ตารางเมตร  
WHART จะเข้าลงทุนประมาณ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และ บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เพื่อ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้โดยกองทรัสต์ WHART จะ เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคารวมไม่เกิน 3,688,800,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุน เพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าช่วง ที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงาน ระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดย ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ จะมีมูลค่าไม่เกิน 2,507,600,000 บาท และราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิว เอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A,

<sup>5</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

B และ C) จะมีมูลค่าไม่เกิน 1,181,200,000 บาท เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 เป็นทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ทั้ง 2 โครงการ) โดยรายละเอียดมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 รายที่กองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างปรากฏตาม**สิ่งที่ส่งมาด้วย 2** ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตาม สำหรับโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาทด้วย (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

**1.6 ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน**

1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ มีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์) ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))
2. รายการการลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) มีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,181,200,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมืออุปกรณ์ งานระบบ ในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน

230,472,350.47 บาทด้วย (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลา  
การเช่าช่วงได้ถูกละทิ้งจนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

โดยการลงทุนดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขการลงทุนว่าในปัจจุบัน พื้นที่  
อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการด๊าบลิวเอชเอ เมกกะ  
โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C)  
ยังคงมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ โดยหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART  
เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่  
ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA  
Daiwa (ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART  
สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา  
3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า  
ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตาม  
สัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ  
WHA Daiwa ต่อไป

3. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น WHA จะเรียกเก็บ  
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก  
กองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง รวมกับ  
อัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ  
ของกองทรัสต์ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
ของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมจะเป็นไปตามที่แสดง  
ไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

โดยในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และ/หรือ  
ปรับปรุงทรัพย์สินอื่น ที่ได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ  
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานก่อสร้างพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงอาคารได้ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่างาน  
ก่อสร้าง

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวใช้หลักเกณฑ์การคิด  
คำนวณเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหาร  
อสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

โดยรายการดังกล่าว เมื่อนับรวมกับขนาดของรายการการให้เช่าทรัพย์สิน  
โครงการด๊าบลิวอีชีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ (รายการที่ 2)

จะเข้าขายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์ของกองทรัสต์ 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

**1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

มูลค่าของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จะไม่เกิน 2,507,600,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))

มูลค่าของทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จะไม่เกิน 1,181,200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยกองทรัสต์ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงให้แก่ WHA Daiwa รวมเป็นเงินจำนวน 230,472,350.47 บาท (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

โดยมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวได้ผ่านการประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด โดยทั้ง 2 บริษัท

ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าวเป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

- 1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่า : 1. มูลค่าของทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั้นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย
2. ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยอ้างอิงจากการประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจริงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกรอบอัตราค่าใดที่กำหนดไว้ในแผนอนรายปี ทั้งนี้ ในอัตราไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV)
- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมาจาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล และเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ การใช้เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- 1.11 การขออนุมัติเข้าทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออก

เสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาเข้าร่วมการประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

1.12 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

1. บริษัทฯ เห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ระยะยาวที่สม่ำเสมอและตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์จากการของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงมากขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป

นอกจากนี้ ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากดับบลิวจีซีแอล และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะโลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) จาก WHA Daiwa กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากมูลค่าประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งประกอบด้วย ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ในมูลค่าไม่เกิน 2,507,600,000 บาท และราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ในมูลค่าไม่เกิน

1,181,200,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) เป็นราคาที่เท่ากับมูลค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้จากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระเป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

2. ในส่วนของคำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART กับขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และขอบเขตของงานและค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน โดยบริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผลเนื่องจาก WHA เป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินและมีทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวใช้หลักเกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการขาย การให้เช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ WHART และการรับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

- 1.13 ความเห็นของ : -ไม่มี-  
คณะกรรมการตรวจสอบ  
และ/หรือ กรรมการของ  
บริษัทฯ ที่แตกต่างจาก  
ความเห็นของ  
คณะกรรมการบริษัทฯ
- 1.14 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : โปรดพิจารณาหัวข้อเดียวกันของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุม  
ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 1.15 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อ  
ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 ราย  
แรก ณ วันกำหนดรายชื่อ  
ครั้งล่าสุด : โปรดพิจารณาหัวข้อเดียวกันของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของหนังสือเชิญประชุม  
ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 1.16 ตารางสรุปข้อมูลทาง  
การเงิน : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบของสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ของ  
หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- 1.17 รายการประเมินสินทรัพย์ : โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบ  
โดยย่อ
2. การให้เข้าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์เพื่อจัดหา  
ผลประโยชน์
- 2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน  
โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ แล้วเสร็จ  
และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง  
กับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่น  
แนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ เรียบร้อยแล้ว
- 2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ  
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์  
WHART : ดับบลิวจีซีแอล ซึ่งจะเป็นผู้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และ  
สำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์  
หลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว นั้น เป็นบริษัท  
ร่วมทุนที่ WHAVH ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.00 ทั้งนี้ WHAVH  
เป็นบริษัทย่อยที่ WHA ถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 โดย  
WHA มีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ WHART โดยการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน  
บริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ราย  
หนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน  
ของกองทรัสต์ 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 เซ็นเตอร์<sup>6</sup> ตามเงื่อนไขที่จะได้ตกลงร่วมกันในสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอล ซึ่งเงื่อนไขภายใต้สัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลอาจรวมถึงการให้สิทธิพิเศษก่อนในการเช่าหรือซื้อทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ด้วย
- 2.5 **รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์** : สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา<sup>7</sup> และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จากกองทรัสต์ WHART
- ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่ม

<sup>6</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

<sup>7</sup> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินทั้งหมด

ทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

**2.6 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ต้องชำระ :** รายการการให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ แก่ดับบลิวจีซีแอลมีมูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 6,200,815,999 บาท โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์<sup>8</sup> 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 อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ (รายการที่ 1) จะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ซึ่งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART รายการดังกล่าวจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมการประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาเข้าร่วมการประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาร่วมการประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เป็นไปตามที่กฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกำหนด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

ทั้งนี้ ในการนับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้น

<sup>8</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

ทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 2.7 เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ต้องชำระ : เกณฑ์ที่ใช้ในการพิจารณากำหนดค่าเช่าเป็นการเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่ากับผู้ให้เช่ารายอื่นซึ่งประกอบธุรกิจในลักษณะเดียวกันและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน เพื่อให้สะท้อนถึงระดับราคาในตลาดอย่างเหมาะสม และยังสามารถพิจารณาเงื่อนไขของสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ระยะยาวกับดับบลิวจี้ซีแอลประกอบการกำหนดอัตราค่าเช่า เพื่อให้สอดคล้องกับความมั่นคงของรายได้ของกองทรัสต์ WHART อย่างสม่ำเสมอในระยะยาว
- 2.8 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ : ทำให้กองทรัสต์ WHART ได้รับรายได้ค่าเช่าระยะยาวที่สม่ำเสมอจากการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ดับบลิวจี้ซีแอล โดยสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์จะมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์<sup>9</sup>
- 2.9 การขออนุมัติเข้าทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ 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 โดยรายละเอียดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 2.10 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่าง : บริษัทฯ เห็นว่าการที่กองทรัสต์ WHART ให้ดับบลิวจี้ซีแอลเช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจี้ซีแอล อินเทอร์เน็ต เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ เพื่อประกอบธุรกิจการขนส่งสินค้าและบริการบรรจุหีบห่อเพื่อการขนส่ง เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กล่าวคือ ดับบลิวจี้ซีแอลให้บริการขนส่ง

<sup>9</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

**การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก**

สินค้าและบริการบรรจุหีบห่อเพื่อการขนส่งแก่ผู้รับบริการ โดยผู้รับบริการดังกล่าวเป็นบริษัทในเครือของดับบลิวจีซีแอลซึ่งเป็นบริษัทที่มีธุรกิจและฐานะค่อนข้างมั่นคง ประกอบกับดับบลิวจีซีแอลมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการคลังสินค้า และที่ผ่านมา ดับบลิวจีซีแอลสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ได้เป็นอย่างดี อันจะทำให้ดับบลิวจีซีแอลมีรายได้ที่เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART และทรัพย์สินในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ อันเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART จะถูกดูแลรักษาเป็นอย่างดีโดยสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลจะมีระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์<sup>10</sup> และมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 15 และในอัตรา 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุก 3 ปี ในปีที่ 16 ถึงปีที่ 30 ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ WHART สามารถได้รับกระแสรายได้ระยะยาวที่สม่ำเสมอจากการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ดับบลิวจีซีแอล ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับดับบลิวจีซีแอลต่อไป

อนึ่ง ไม่มีกรรมการท่านใดของบริษัทฯ ที่เป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำรายการดังกล่าว

- 2.11 ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทฯ ที่แตกต่างจากความเห็นของ คณะกรรมการบริษัทฯ : -ไม่มี-
- 2.12 รายการระหว่างกันที่ผ่านมา : โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของรายการที่ 1
- 2.13 รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส 10 รายแรก ณ วันกำหนดรายชื่อครั้งล่าสุด : โปรดพิจารณารายละเอียดในหัวข้อเดียวกันของรายการที่ 1

<sup>10</sup> กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

## สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และบริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในโครงการดับบลิว จีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ซึ่งได้แก่ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานดังกล่าว และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ซึ่งได้แก่ สิทธิการเช่าช่วงทอดที่ 2 ในที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว โดยสามารถสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระได้ดังต่อไปนี้

	พื้นที่ดินที่จะเข้าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่จะเข้าลงทุน (ตารางเมตร)	ราคาประเมินโดยวิธีรายได้ (บาท)	
			บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด
โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	87-1-61.70	99,390.00	2,507,600,000 <sup>1</sup>	2,512,800,000 <sup>2</sup>
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	52-0-8.40	49,181.00	1,181,200,000 <sup>1</sup>	1,181,200,000 <sup>2</sup>

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

/2 ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 (ราคา ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งกองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)