

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์
และรายการที่เกี่ยวข้องกันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12



JAY CAPITAL
ADVISORY LIMITED

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่
เกี่ยวโยงกันของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน
เพิ่มเติมครั้งที่ 12

เสนอต่อ



ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ
พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด

1 เมษายน 2569

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	17
ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12	31
1.1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	31
1.2. ประเภทและขนาดของรายการ	39
1.3. คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม	42
1.4. มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	83
1.5. แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ	85
1.6. ข้อมูลทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม	90
ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลผลของรายการ	94
2.1. วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ	94
2.2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ	95
ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	118
3.1. ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ	118
3.2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ	130
ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	134
เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอสเอ พรีเมียม โกรท	141

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ	ชื่อเต็ม
WHART หรือ กองทรัสต์ WHART	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
WHA หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
WHA DAIWA	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
WGCL	บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด
WHA VH	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
PTTGC	บริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน)
กลุ่ม WHA	WHA บริษัทย่อยของ WHA และบริษัทที่ WHAร่วมลงทุน
บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน	บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด
WHAREM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด
KAsset หรือ ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
SIM	บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
SMF	บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด
WHAPF	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรี่แอนด์ แวร์เฮ้าส์ ฟันด์
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA	บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวเซอร์ จำกัด
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สำนักงาน ก.ล.ต.	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ประกาศ สร.26/2555	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)
ข้อบังคับ บจ/ร 29-00	ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และ การเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00)
ข้อบังคับ บจ/ป 22-01	ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (บจ/ป 22-01)
ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุม ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 29 เมษายน 2569 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่อ อิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 15.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

คำย่อ

ชื่อเต็ม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่สามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมได้ โดยที่จะไม่ทำให้ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

แบบแสดงรายการข้อมูลฯ

แบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุน

โครงการ WGCL IDC

โครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตในชั้นเนต ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์

โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

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

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

การเข้าลงทุนกรณีที่ 1

การเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว

การเข้าลงทุนกรณีที่ 2

การเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1

สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 บนโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ระหว่าง WHA และ WHA DAIWA

เจ้าของที่ดิน

ผู้รับมรดกของนางสาวสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิภา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

สัญญาเช่าที่ดินหลัก

สัญญาเช่าที่ดินหลักบนโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ระหว่าง เจ้าของที่ดิน และ WHA

ข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดิน

ข้อตกลงที่เจ้าของที่ดินจะตกลงสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก ในกรณีที่ WHA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่จะแจ้งให้ WHA และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก (ระหว่าง เจ้าของที่ดิน และ WHA) ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักอันเกิดจาก WHA แทน

ข้อตกลงภาวะติดพัน

ข้อตกลงที่นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิภา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

1 เมษายน 2569

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นบริษัท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดบลิเวอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์ WHART”) เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2569 มีมติอนุมัติให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 29 เมษายน 2569 เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

ตามที่ปัจจุบัน กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเป็นจำนวน 3,468,827,441 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.9426 บาท รวม 31,020,336,273.89 บาท และได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 42 โครงการ (ได้ปรับปรุงข้อมูลให้ไม่รวมโครงการดบลิเวอชเอ พรีเมียม แพลทอริ ระยอง ซึ่งกองทรัสต์ได้จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 เรียบร้อยแล้ว) ดังต่อไปนี้

- 1) โครงการดบลิเวอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.
- 2) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18
- 3) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1
- 4) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4
- 5) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61
- 6) โครงการดบลิเวอชเอ ฮิตาซี สระบุรี / ดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี
- 7) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5
- 8) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง
- 9) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19
- 10) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1
- 11) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา
- 12) โครงการคาโอ ดี.ซี.
- 13) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี
- 14) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดบลิเวอชเอ อินทนนท์
- 15) โครงการศรีเพชร ดี.ซี.
- 16) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน
- 17) โครงการดบลิเวอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ สระบุรี
- 18) โครงการดบลิเวอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 19) โครงการดีเอสจีที่ สระบุรี
- 20) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2
- 21) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)
- 22) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2
- 23) โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคิง แพคทอรี
- 24) โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์คเซลไมเออร์ ออโทโมทีฟ ซีสเท็มส์
- 25) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)
- 26) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)
- 27) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)
- 28) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2
- 29) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร D,I,F,G)
- 30) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A)
- 31) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 62
- 32) โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค
- 33) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)
- 34) โครงการดับบลิวเอชเอ ซิกโนด แพคทอรี
- 35) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)
- 36) โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N)
- 37) โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ว่างน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4
- 38) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)
- 39) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)
- 40) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)
- 41) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L และ Q)
- 42) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C และ R)

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง และพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART คณะกรรมการ WHAREM จึงมีมติเห็นควรให้กองทรัสต์ WHART ใช้งบลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ (“โครงการ WGCL IDC”) และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) (“โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound”) โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน ตามสัญญาเช่าและ/หรือ สัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในการดำเนินการดังกล่าว จำเป็นต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ WHAREM จึงได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ซึ่งการลงทุนนี้ประกอบไปด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร คลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว ของโครงการ WGCL IDC ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โอลิซิส จำกัด (“WGCL”) โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา¹ จาก WGCL
- 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานใน โครงการ WGCL IDC จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร จาก WGCL
- 3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร²ดังกล่าวในโครงการ WGCL IDC จาก WGCL

หมายเหตุ:

- (1) ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้ว กองทรัสต์ WHART จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานออกให้เช่าแก่ดับบลิวเอชเอตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม³ โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 6,200,815,999 บาท ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WGCL ต่อไป
- (2) ในการลงทุนในครั้งนี้ WGCL ได้มีเงื่อนไขว่าภายหลังจากสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WGCL สิ้นสุดลง ให้กองทรัสต์ WHART ตกงและยินยอมให้ WGCL และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของ WGCL ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC ซึ่งเป็นทางเข้าออกของที่ดินข้างเคียงที่ WGCL เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า (“ที่ดินข้างเคียง”) สูทางสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ร่วมกับกองทรัสต์ WHART ได้ โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของที่ดินทางเข้าออกและ WGCL เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก และยินยอมให้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC ร่วมกับกองทรัสต์ WHART โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของบ่อพักน้ำฝนและ WGCL เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการ WGCL IDC ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WGCL ต่อไป
- (3) สำหรับการลงทุนในโครงการ WGCL IDC นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา ดังต่อไปนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
 - 1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กับ WGCL (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)
 - 2) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการ WGCL IDC กับ WGCL (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการดังกล่าว และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินข้างเคียง)

¹ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

² ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการ WGCL IDC จะไม่รวมถึงไซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ WGCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

³ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินของโครงการ WGCL IDC ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

2. ทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

นอกจากทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ด้วย ซึ่งการลงทุนนี้ประกอบไปด้วย สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าวในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA DAIWA”) โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

- 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 ตารางวา⁴ โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵ จาก WHA DAIWA
- 2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁶ จาก WHA DAIWA
- 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จาก WHA DAIWA

หมายเหตุ:

- (1) กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ในกรณีที่ WHA DAIWA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ระหว่าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) และ WHA DAIWA (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1”) นั้น WHA (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 แต่จะแจ้งให้ WHA DAIWA และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 อันเกิดจาก WHA DAIWA แทน

⁴ เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินทั้งหมด

⁵ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

⁶ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

- (ข) ในกรณีที่ WHA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ระหว่าง เจ้าของที่ดินบุคคลธรรมดา (ผู้รับมรดกของนางสาวสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิสา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์) (รวมเรียกเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนรวมกันว่า “เจ้าของที่ดิน”) และ WHA (“สัญญาเช่าที่ดินหลัก”) นั้น กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้เจ้าของที่ดิน (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่จะแจ้งให้ WHA และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลักให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักอันเกิดจาก WHA แทน (“ข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดิน”)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้คำรับรองว่า หากเจ้าของที่ดินใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักและขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าช่วงได้ WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับไปจนกว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวกับกองทรัสต์ WHART

- (2) กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิสา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม. 23 Inbound ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับนายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิสา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA ต่อไป (“ข้อตกลงภาวะติดพัน”)

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลงภาวะติดพันจากเจ้าของที่ดิน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำข้อตกลงภาวะติดพันในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA และ WHA DAIWA ให้สิทธิและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ WHART ว่า กองทรัสต์ WHART มีสิทธิใช้ที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

- (3) ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ยังคงมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ โดยหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำ การที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA DAIWA ต่อไป

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (4) สำหรับการลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญา ดังต่อไปนี้ รวมถึงสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 จาก WHA ในที่ดินโฉนดเลขที่ 25317 25323 25324 25325 38353 (บางส่วน) 38422 และ 42782)
 - 2) สัญญาเช่าอาคาร กับ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ในโครงการ)
 - 3) สัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ กับ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ)
 - 4) สัญญาตกลงกรท่ทำการ กับ WHA และ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ ในโครงการ)
 - 5) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 38353, 25317, 25323, 25324, 25325 และ 42782 กับ นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรรา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน)
 - 6) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 38422 กับผู้รับมรดกของนางสาวสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรรา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน)
 - 7) บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดิน กับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดิน) และ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1)

รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้น ให้เป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

3. จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน

กรณีที่ 1 การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว

เงินทุนที่จะใช้ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) และ/หรือ (2) และ (3) โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART และสถานะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยรายละเอียดของเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้รับการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ทั้งนี้ เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,468,827,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,628,827,441 หน่วย ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในโครงการ WGCL IDC ของกองทรัสต์ WHART
- (2) การกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 2,507,600,000 บาท และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยเงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน (หากมี) เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่ WHAREM เห็นสมควรและเหมาะสม
- (4) เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL จำนวนประมาณ 54,000,000 บาท

กรณีที่ 2 การการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ

เงินทุนที่จะใช้ในการการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

ทั้งนี้ เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART อาจประกอบด้วย (1) และ/หรือ (2) และ (3) โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สินและเงินทุนของกองทรัสต์ WHART และสถานะของตลาดทุนและตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยรายละเอียดของเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ของกองทรัสต์ WHART จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ทั้งนี้ เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 3,468,827,441 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,718,827,441 หน่วย ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART
 - (2) การกู้ยืมเงินในวงเงินไม่เกิน 3,688,800,000 บาท และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว โดยเงื่อนไขสำคัญในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน (หากมี) เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (3) เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART ตามจำนวนที่ WHAREM เห็นสมควรและเหมาะสม
 - (4) เงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเช่าทำกับ WGCL และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จำนวนประมาณ 80,000,000 บาท
4. วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรณีที่ 1 การการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว

WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ในจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้องค์กร WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเต็มที่ที่ได้รับจัดสรรหรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเต็มที่

สัญชาติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ที่ WHAREM จะนำมาพิจารณาว่าจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศนั้น มีรายชื่อเบื้องต้น ได้แก่ สัญชาติอเมริกัน สัญชาติออสเตรเลีย สัญชาติเบลเยียม สัญชาติอังกฤษ สัญชาติแคนาดา สัญชาติจีน สัญชาติเดนมาร์ก สัญชาติฝรั่งเศส สัญชาติอินเดีย สัญชาติอิสราเอล สัญชาติญี่ปุ่น สัญชาติเกาหลีใต้ สัญชาติรัสเซีย สัญชาติสิงคโปร์ สัญชาติสวีเดน สัญชาติสวิตเซอร์แลนด์ สัญชาติเยอรมัน สัญชาติพม่า และสัญชาติไต้หวัน (อ้างอิงจากรายชื่อสัญชาติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2568) ทั้งนี้ WHAREM ขอสงวนสิทธิ์ประกาศเปลี่ยนแปลง และ/หรือ เพิ่มเติมรายชื่อสัญชาติดังกล่าว หากมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สัญชาติอื่นเพิ่มเติมจากการกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งล่าสุด

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 นี้ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่ก็ได้

ในกรณีที่การจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีเศษที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้เศษของเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายในส่วนที่ 1 ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทบ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ WHAREM ขอสงวนสิทธิ์ที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรส่วนที่ 2 แล้วหรือไม่ก็ได้

กรณีที่ 2 การเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ

WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดเช่นเดียวกันกับรายละเอียดที่ปรากฏในข้อ 4 กรณีที่ 1

รายการตามที่กล่าวไว้ข้างต้น ถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เนื่องจาก (1) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ และ (2) การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL และ (3) การชำระค่าเช่าช่วงโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound แก่ WHA DAIWA เป็นรายปี และ (4) การแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการทำธุรกรรมกับ WHA บริษัทย่อยของ WHA และบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน (“กลุ่ม WHA”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20.00 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ดังนั้น WHART จึงต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

นอกจากนี้ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ WHART อาจมีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของ WHART รายการดังกล่าวจะถือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง WHART กับทรัสต์ ดังนั้น WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ รวมถึงมติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในการนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจาก WHART WHAREM และ WHA ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาและเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกสิกรไทย”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของกองทรัสต์ WHART รวมถึงข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขัน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- แบบรายงานการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART และสารสนเทศการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2567 (แบบ 56-REIT) ของกองทรัสต์ WHART
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 – 8 และสำหรับการเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- งบการเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาตของกองทรัสต์ WHART

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- งบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 (วันที่ กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 ของกองทรัสต์ WHART ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการให้ความเชื่อมั่นจากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาต
- สัญญาและสรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ
- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART
- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของ กองทรัสต์ WHART รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของกองทรัสต์ WHART WHAREM และ WHA มีความ ครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน เช่น ผล การดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ ปัจจุบัน แนวโน้มใน การจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติมในอนาคต แนวโน้มการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าและค่าบริการ เป็นต้น
- รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และทรัพย์สินดังกล่าวได้รับการตรวจสอบโดยผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สิน รวมถึงความเห็นที่แสดงไว้ในรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินสามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพ ความจริง ณ ปัจจุบัน ทั้งนี้ ราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตั้งอยู่บนสมมติฐานและการวิเคราะห์ของผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สิน และปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีความไม่แน่นอนและ/หรือมีความผันผวนในอนาคต เช่น สภาวะตลาด อสังหาริมทรัพย์ ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม อัตราดอกเบี้ย ความต้องการของตลาด กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อ การใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน และปัจจัยอื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ WHART WHAREM และผู้ประเมิน ราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อ ผลประกอบการและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ WHART WHAREM และ WHA รวมถึงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 นี้
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART WHAREM และ WHA ที่ทำกับคู่สัญญายังคง ถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐาน วิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นราย ย่อยของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและ เอกสารที่ได้รับจาก WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะเวลาที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูล ดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวโดยละเอียดข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้ได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

บทสรุปผู้บริหาร

ตามที่ในปัจจุบันทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์ WHART”) มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องรวม 42 โครงการ (อ้างอิงข้อมูลที่มีการปรับปรุงให้ไม่รวมโครงการดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์ ระยะเวลาของ ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 โดยรายละเอียดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันปรากฏในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)

ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง และพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2569 ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จึงมีมติเห็นควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 29 เมษายน 2569 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 15.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์”) เพื่อนำเสนอให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเตอร์เนชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ (“โครงการ WGCL IDC”) และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) (“โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound”) โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound เพื่อเป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

รายละเอียดโดยสรุปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 มูลค่าลงทุน และแหล่งเงินทุนในการทำรายการ ดังนี้

▪ สรุปทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ประกอบด้วย ทรัพย์สินจำนวน 2 รายการ ได้แก่ ทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ซึ่งเป็นทรัพย์สินของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (“WGCL”) และบริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ หรือเพอร์ตี จำกัด (“WHA DAIWA”) ตามลำดับ (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) โดยมีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท และ 1,181.20 ล้านบาท ตามลำดับ (ชำระในวันที่ กองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งคาดว่าจะลงทุนภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ซึ่งประกอบไปด้วย ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) และ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ให้แก่ WHA DAIWA รวมเป็นเงินจำนวน 230.47 ล้านบาท (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ถูก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

สรุปทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12¹ (การเพิ่มทุนครั้งที่ 9)

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
1 โครงการ WGCL IDC	<ul style="list-style-type: none"> ▪ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87-1-61.70 ไร่² จาก WGCL ▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร จาก WGCL ▪ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร³ โครงการ WGCL IDC จาก WGCL 	ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง	WGCL (WHA VH ถือหุ้น ในสัดส่วนร้อยละ 50.00 และ PTTGC ถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 50.00)
2 โครงการบางนา- ตราด กม.23 Inbound	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38353) และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในที่ดิน 6 โฉนด (โฉนดเลขที่ 25317 25323 25324 25325 38422 และ 42782) รวมเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 52-0-8.40 ไร่⁴ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵ จาก WHA DAIWA ▪ สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม⁵ จาก WHA DAIWA ▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า 	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัด สมุทรปราการ	WHA DAIWA เป็นผู้เช่าช่วงที่ดิน ทอดที่ 1 และ เจ้าของกรรมสิทธิ์ สิ่งปลูกสร้าง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อทรัพย์สิน	ลักษณะทรัพย์สินที่เข้าลงทุน	ที่ตั้ง	เจ้าของทรัพย์สิน
	และสำนักงานของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จาก WHA DAIWA		

หมายเหตุ: /1 รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลทรัพย์สินข้างต้นปรากฏดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.6 ของรายงานฉบับนี้

/2 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการรังวัดสอบเขตที่ดิน

/3 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในอาคารโครงการ WGCL IDC จะไม่รวมถึงไซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ WGCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

/4 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินทั้งหมด

/5 กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569

ภายหลังจากที่กองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2599 โดยมีมูลค่าของค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับรวมประมาณ 6,200.82 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม โดย WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีจำนวนที่แน่นอนรายปี และจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของ WHART ทุกครั้งที่ผ่านมา

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอวาระที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อขออนุมัติทั้งสิ้น 4 วาระหลัก ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และการกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 – 3.3) ดังนี้

วาระที่ 3.1 พิจารณานุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่โครงการ WGCL IDC

วาระที่ 3.3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 การนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และการกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 – 4.3) ดังนี้

วาระที่ 4.1 พิจารณานุมัติการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

วาระที่ 4.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ

วาระที่ 4.3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 3,688,800,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

โดยมีเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติ ดังนี้

- ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จึงจะนำเสนอวาระที่ 2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป
- WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม. 23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ ในกรณีที่วาระที่ 1 และวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยจะนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการได้ ทั้งนี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา
- WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHAREM จะนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ได้ ทั้งนี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา
- กรณีที่วาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHAREM จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 4 ดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 1 และวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 – 3.3) WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ต่อไปได้ เพียงโครงการเดียว (“การเข้าลงทุนกรณีที่ 1”) ขณะที่กรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 – 4.3) WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ต่อไปได้ ทั้ง 2 โครงการ (“การเข้าลงทุนกรณีที่ 2”)

ทั้งนี้ รายการเข้าลงทุนทั้ง 2 กรณีดังกล่าว ถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการทำธุรกรรมกับกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 9 มีนาคม 2569) รวมถึง WHA ได้รับการแต่งตั้งจากกองทรัสต์ WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL และการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ตามประกาศ สร.26/2555 และ ข้อบังคับ บจ/ป 22-01 โดยมีขนาดรายการสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และกรณีที่ 2 เท่ากับร้อยละ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ละ 23.81 และร้อยละ 28.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART ตามลำดับ ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART

ดังนั้น กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และกองทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. WHA DAIWA และ WGCL ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WHA DAIWA และ WGCL เพื่อให้ขาย เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART
2. ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนอง เป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาระผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้ำ หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
3. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
4. กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

นอกจากนี้ โปรดพิจารณาเงื่อนไขการลงทุนในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สำหรับแต่ละโครงการเพิ่มเติมในรายละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1. ของรายงานฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

■ แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และ 2

มูลค่าลงทุนและแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และ 2 โดยสรุป ดังนี้

การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนี้

- (1.1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 160.00 ล้านบาท
- (1.2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท
- (1.3) เงินสดภายในกองทรัสต์ WHART และ/หรือเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL จำนวนประมาณ 54.00 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการในการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 ปรากฏดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.1 ของรายงานฉบับนี้

การเข้าลงทุนกรณีที่ 2 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนี้

- (2.1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 250.00 ล้านบาท
- (2.2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท
- (2.3) เงินสดภายในกองทรัสต์ WHART และ/หรือเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จำนวนประมาณ 80.00 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการในการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 ปรากฏดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.2 ของรายงานฉบับนี้

แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งในการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และ 2 อาจประกอบด้วย (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในกองทรัสต์ WHART และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในกรณีที่เงินกู้ยืมดังกล่าวมาจากผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (เช่น ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KASSET” หรือ “ทรัสต์”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART) รายการดังกล่าวจะถือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง WHART กับทรัสต์ ดังนั้น WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยของทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการรวมถึงมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นรายย่อยจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายย่อยมีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ และการคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อกระบวนการอนุมัติการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 และการดำเนินการในเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยรายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการเข้าทำรายการ

ตามที่ WHAREM ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 หัวข้อ ดังนี้

- การลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในทั้ง 2 กรณี และการเข้าทำสัญญาให้เช่าโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในทั้ง 2 กรณี และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน ดังนี้

โครงการ WGCL IDC

- เนื่องจาก WHART จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ของโครงการ WGCL IDC ออกให้เช่าแก่ WGCL ซึ่งจะเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี ซึ่งจะทำให้ทรัพย์สินมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100.00 ณ วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน และตลอดอายุของสัญญาเช่าดังกล่าว โดยมีมูลค่าของค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า 30 ปี ประมาณ 6,200.82 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์ WHART สามารถรับรู้กระแสเงินสดจากค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่องและมีความแน่นอนในระยะยาว
- ผู้เช่าของโครงการ คือ WGCL ซึ่งมี บริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน) (“PTTGC”) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.00 โดย PTTGC เป็นผู้ผลิตผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์รายใหญ่ของประเทศไทย และมีผลิตภัณฑ์พื้นฐานที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันและอุตสาหกรรม อันสะท้อนถึงความแข็งแกร่งทางธุรกิจของผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจให้บริการจัดการด้านโลจิสติกส์แก่ PTTGC และบริษัทในเครือ
- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางอุตสาหกรรมสำคัญของประเทศและอยู่ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ส่งผลให้มีปัจจัยสนับสนุนด้านความต้องการใช้คลังสินค้าและโลจิสติกส์ในระยะยาว จากการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ดังกล่าว โดยอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของคลังสินค้าในจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WGCL IDC ในปี 2567 – 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 และร้อยละ 95 ตามลำดับ อ้างอิงข้อมูลจากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

- โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ เท่ากับร้อยละ 81.26 โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ได้ลงนามแล้ว ทั้งนี้ โครงการยังมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 3.44 ปี นับจากวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์ WHART สามารถรับรู้กระแสเงินสดจากค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
- ผู้เช่าของโครงการมีการกระจายตัวอยู่ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น ธุรกิจเครื่องจักรสำหรับงานถนน ธุรกิจจัดจำหน่ายอุปกรณ์สำหรับอุตสาหกรรมและการก่อสร้าง และธุรกิจโลจิสติกส์ ซึ่งสะท้อนถึงการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ค่าเช่า และช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าหรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งเป็นหลัก
- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์และอุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ โดยอาคารคลังสินค้ามีสภาพดีและมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและระบบสนับสนุนต่าง ๆ อีกทั้งอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการในปี 2567 – 2568 อยู่ในระดับสูงประมาณร้อยละ 90 และ

ร้อยละ 91 ตามลำดับ อ้างอิงข้อมูลจากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- อ้างอิงงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 (วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 ซึ่งจัดทำโดย WHAREM และผ่านการให้ความเชื่อมั่นจากผู้ตรวจสอบบัญชี พบว่า ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะได้รับอัตราผลตอบแทนก่อนการเข้าลงทุนประมาณ 0.778 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จะปรับตัวสูงขึ้น โดยภายใต้การลงทุนกรณีที่ 1 เป็นประมาณ 0.783 บาทต่อหน่วย และภายใต้การลงทุนกรณีที่ 2 เป็นประมาณ 0.788 บาทต่อหน่วย (รายละเอียดปรากฏดังส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.1. ของรายงานฉบับนี้)
- ช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
- เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน โดยเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้ทันที
- ราคาการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับการลงทุนกรณีที่ 1 (โครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว) ที่ไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท และสำหรับการลงทุนกรณีที่ 2 (โครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound) ที่ไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าช่วงราคาขายดีธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยสำหรับการลงทุนกรณีที่ 1 เท่ากับ 3,060.77 – 3,108.48 ล้านบาท และสำหรับการลงทุนกรณีที่ 2 เท่ากับ 4,255.39 – 4,385.81 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคาขายดีธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏดังส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.2. ของรายงานฉบับนี้)
- เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาดตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี**ข้อด้อยและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

- กรณีที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนเพิ่มเติม จะมีวงเงินกู้สำหรับการลงทุนกรณีที่ 1 ไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท และกรณีที่ 2 ไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท ส่งผลให้ภาระหนี้สินของกองทรัสต์อาจเพิ่มขึ้นจาก

- 15,445.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.35 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นประมาณ 17,952.60 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 31.50 ของสินทรัพย์รวม สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และเป็นประมาณ 19,133.80 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 32.90 ของสินทรัพย์รวม สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
2. กองทรัสต์ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 ไม่เกิน 160.00 ล้านหน่วย และกรณีที่ 2 ไม่เกิน 250.00 ล้านหน่วย ทั้งนี้ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม และส่วนที่เหลือจะเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือประชาชนทั่วไป โดยการเพิ่มทุนดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งจำนวน หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) (รายละเอียดปรากฏดังส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.2. ของรายงานฉบับนี้)
3. ความเสี่ยงกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่า ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิม รวมถึงความเสี่ยงสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ของโครงการดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนภายใต้เงื่อนไขว่า กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญา หรือรับโอนสิทธิและหน้าที่แทนคู่สัญญา (Step-in) ของสัญญาเช่าที่ดินหลัก และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ซึ่งจะเป็นมาตรการลดทอนความเสี่ยงดังกล่าว รวมถึงความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในกรณีที่ไม่สามารถทำข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินในการใช้ทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สู่อำเภอสาครบุรี โดยกองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง ทั้งนี้ ในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA และ WHA DAIWA ให้สิทธิและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ WHART ว่ากองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิใช้ที่ดินซึ่งเป็นทางเข้า-ออกได้ เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว
4. เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมทั้ง การเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละรายการในครั้งนี้อ้างอิงจากมูลค่าล่าสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

5. ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ ซึ่ง WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัสต์สิน และค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัสต์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัสต์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

▪ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัสต์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต รวมถึงกองทรัสต์ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี
2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัสต์สินของกองทรัสต์ WHART มากกว่า เมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน รวมถึงอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

พิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ กองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขใน การเข้าทำรายการดังกล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ ทรัสต์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำ รายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

■ **การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงิน ดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง กับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับ ในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกัน เมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (การลงทุนใน ทรัสต์สินเพิ่มเติมรอบล่าสุดที่มีการใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืม) และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มี ลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณได้ระหว่างร้อยละ 2.18 – 5.39 ต่อปี (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.3.3. ของรายงานฉบับนี้
2. เป็นทางเลือกช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ตาม แผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจา และ/หรือ การดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่า สถาบันการเงินอื่นที่กองทรัสต์ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมกันมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการ ลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ WHART ในการพิจารณา เลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงิน ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบัน การเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตาม

ส่วนที่ 1 การขออนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12

1.1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ

ตามทีในปัจจุบันทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์ WHART”) มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องรวม 42 โครงการ (อ้างอิงข้อมูลที่มีการปรับปรุงให้ไม่รวมโครงการดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แพลทอว์ ระยอง ซึ่งกองทรัสต์ได้จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 โดยรายละเอียดของทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันปรากฏในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้) นั้น

ในการนี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง และพัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการเมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2569 ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จึงมีมติเห็นควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2569 โดยเป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ในวันที่ 29 เมษายน 2569 โดยจะเริ่มดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ในเวลา 15.00 น. ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (“ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์”) เพื่อนำเสนอให้กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ในโครงการดับบลิวจีซีแอล อินเทอร์เน็ตชั่นแนล ดิสทริบิวชัน เซ็นเตอร์ (“โครงการ WGCL IDC”) และโครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 Inbound (อาคาร A, B และ C) (“โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound”) โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่า และการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 12 (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) มี 2 รายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) โครงการ WGCL IDC

ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 1 คือ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง และอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าวของโครงการ WGCL IDC ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โลจิสติกส์ จำกัด (“WGCL”) (รายละเอียดโครงการ WGCL IDC ปรากฏดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.6.1. ของรายงานฉบับนี้)

โดย WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WGCL ในมูลค่าไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))

ทั้งนี้ ราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ 2 ราย ซึ่ง WHAREM ได้แต่งตั้งให้เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ กล่าวคือ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIM”) และ บริษัท ซาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด (“SMF”)

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้ว WHART จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานออกให้เช่าแก่ WGCL โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม โดยคาดว่าระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดประมาณวันที่ 30 กันยายน 2599 โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าที่ WHART คาดว่าจะได้รับตลอดอายุการเช่า 30 ปี ประมาณ 6,200.82 ล้านบาท

ทั้งนี้ การลงทุนในโครงการ WGCL IDC จะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ในการลงทุนในครั้งนี้ WGCL ได้มีเงื่อนไขว่าภายหลังสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WGCL สิ้นสุดลง ให้กองทรัสต์ WHART ตกลงและยินยอมให้ WGCL และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของ WGCL ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC ซึ่งเป็นทางเข้าออกของที่ดินข้างเคียงที่ WGCL เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่า (“ที่ดินข้างเคียง”) สูทางสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) เพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ร่วมกับกองทรัสต์ WHART ได้ โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของที่ดินทางเข้าออกและ WGCL เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก และยินยอมให้ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC ร่วมกับกองทรัสต์ WHART โดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART เป็นเจ้าของบ่อพักน้ำฝนและ WGCL เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดจะเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการ WGCL IDC ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WGCL ต่อไป
- WGCL ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) ของ WGCL ให้ขายทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ดังกล่าวพร้อมสำหรับการเข้าลงทุนโดย WHART แล้ว
- ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับภาวะผูกพันในที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 และดำเนินการตาม

กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC มีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง)

- ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART (“สัญญาก่อตั้งทรัสต์”) รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และ
- WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อการเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

(2) โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

ทรัสต์ที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมรายการที่ 2 คือ สิทธิการเช่าช่วงในที่ดิน รวมเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 52 ไร่ 0 งาน 8.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร และกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าวในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“WHA DAIWA”) (รายละเอียดโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ปรากฏดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.6.2. ของรายงานฉบับนี้)

โดย WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในมูลค่าไม่เกิน 1,181.20 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และงานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) นอกจากนี้ สิทธิการเช่าช่วงโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มีกำหนดระยะเวลาเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ในกรณีนี้ กองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงให้แก่ WHA DAIWA รวมเป็นเงินจำนวน 230.47 ล้านบาท (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

ทั้งนี้ ราคาในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound เป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินค่าต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ 2 ราย ซึ่ง WHAREM ได้แต่งตั้งให้เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ กล่าวคือ SIM และ SMF

ทั้งนี้ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ในกรณีที่ WHA DAIWA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ระหว่าง WHA และ WHA DAIWA (“สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1”) นั้น WHA (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงจะสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 แต่จะแจ้งให้ WHA DAIWA และกองทรัสต์ WHART

ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 อันเกิดจาก WHA DAIWA แทน

- ในกรณีที่ WHA ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ระหว่าง เจ้าของที่ดินบุคคลธรรมดา (ผู้รับมรดกของนางสาวสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรา เสาวพฤกษ์ และนายวินทร์ เสาวพฤกษ์) (รวมเรียกเจ้าของที่ดินคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนรวมกันว่า “เจ้าของที่ดิน”) และ WHA (“สัญญาเช่าที่ดินหลัก”) นั้น กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้เจ้าของที่ดิน (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงสละสิทธิการเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลัก แต่จะแจ้งให้ WHA และกองทรัสต์ WHART ทราบถึงเหตุผิดสัญญา เพื่อให้กองทรัสต์ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าว หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินหลัก ให้แก่กองทรัสต์ WHART ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าที่ดินหลักอันเกิดจาก WHA แทน (“ข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดิน”)
- ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินกับกองทรัสต์ WHART ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ให้คำรับรองว่า หากเจ้าของที่ดินใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดินหลักและขับไล่กองทรัสต์ WHART ออกจากที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถใช้อสังหาริมทรัพย์ในที่ดินที่เช่าช่วงได้ WHA ตกลงรับผิดชอบใช้ความเสียหายให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ความผูกพันที่จะรับผิดชอบใช้ความเสียหายดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับไปจนกว่ากองทรัสต์ WHART จะได้รับข้อตกลง Step-in จากเจ้าของที่ดินโดยการเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวกับกองทรัสต์ WHART
- กองทรัสต์ WHART จะดำเนินการให้นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรา เสาวพฤกษ์ และนายวินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้ลงทุนในครั้งนี้ เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้อสังหาริมทรัพย์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง บ้ายซื้อและป้ายโฆษณา ประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับนายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรา เสาวพฤกษ์ และนายวินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA ต่อไป (“ข้อตกลงภาระติดพัน”)
- ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลงภาระติดพันจากเจ้าของที่ดิน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำข้อตกลงภาระติดพันดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA และ WHA DAIWA ให้สิทธิและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ WHART ว่ากองทรัสต์ WHART มีสิทธิใช้ที่ดินบางส่วนของที่ดิน

โฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สู่ทางสาธารณณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง บ้ายซื้อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

- ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ยังคงมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ โดยหาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA DAIWA ต่อไป
- WHA DAIWA ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (หากจำเป็น) ของ WHA DAIWA ให้ขาย ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว (ตามแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการเข้าลงทุนโดย WHART แล้ว
- ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และมีการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน มีการจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ มีการยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผูกพันในที่ดินที่ WHART จะเข้าลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายค้างค้ำ หรือไม่สามารดดำเนินการแก้ไขได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง)
- ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง และ
- WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อการเข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

โดยมีวาระที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 โดยการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และการใช้เงินสดภายในของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ เงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วน ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ที่จะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อขออนุมัติทั้งสิ้น 4 วาระหลัก ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

วาระที่ 3 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 การนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และการกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 – 3.3) ดังนี้

วาระที่ 3.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ จำนวนไม่เกิน 160,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC

วาระที่ 3.3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 2,507,600,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติจำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 การนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และการกู้ยืมเงิน เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 – 4.3) ดังนี้

วาระที่ 4.1 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 9 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หน่วย เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9

วาระที่ 4.2 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ

วาระที่ 4.3 พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงิน จำนวนไม่เกิน 3,688,800,000 บาท เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ และอาจให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินดังกล่าว

โดยมีเงื่อนไขการนำเสนอวาระและการลงมติ ดังนี้

- ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จึงจะนำเสนอวาระที่ 2 ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาต่อไป
- WHART จะดำเนินการเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม. 23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ ในกรณีที่วาระที่ 1 และวาระที่ 2 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยจะ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

นำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการได้ ทั้งนี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

- **WHART จะดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว** ในกรณีที่วาระที่ 1 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แต่วาระที่ 2 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHAREM จะนำเสนอวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา ซึ่งหากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 วาระที่ 3.2 และวาระที่ 3.3) WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ได้ ทั้งนี้ จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 วาระที่ 4.2 และวาระที่ 4.3) ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา
- กรณีที่วาระที่ 1 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ WHAREM จะไม่มีการนำเสนอวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 4 ดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา

ดังนั้น ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 1 และวาระที่ 3 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 3.1 – 3.3) WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ต่อไปได้ **เพียงโครงการเดียว** (“การเข้าลงทุนกรณีที่ 1”) ขณะที่ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติวาระที่ 1 วาระที่ 2 และวาระที่ 4 (ซึ่งประกอบไปด้วยวาระที่ 4.1 – 4.3) WHART จะสามารถดำเนินการเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ต่อไปได้ **ทั้ง 2 โครงการ** (“การเข้าลงทุนกรณีที่ 2”)

โดยมูลค่าลงทุนและแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และ 2 สามารถสรุปได้ ดังนี้

การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนี้

- (1.1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 160.00 ล้านบาท
- (1.2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท
- (1.3) เงินสดภายในกองทรัสต์ WHART และ/หรือเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL จำนวนประมาณ 54.00 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการในการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 ปรากฏดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.1 ของรายงานฉบับนี้

การเข้าลงทุนกรณีที่ 2 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยมีแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ดังนี้

- (2.1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 250.00 ล้านบาท
- (2.2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงินประมาณไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท
- (2.3) เงินสดภายในกองทรัสต์ WHART และ/หรือเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จำนวนประมาณ 80.00 ล้านบาท

โดยมีรายละเอียดแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการในการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 ปรากฏดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.2 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม แหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งในการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และ 2 อาจประกอบด้วย (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) การกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในกองทรัสต์ WHART และ/หรือเงินประกันการเช่าและการบริการบางส่วนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนั้น โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ WHART มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound (แล้วแต่กรณี) โดยที่ WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีจำนวนที่แน่นอนรายปี และจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงทรัพย์สินอื่น ที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และปรับปรุงอาคารได้ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่างานก่อสร้าง

1.2. ประเภทและขนาดของรายการ

■ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท ถือเป็นกรได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก และเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง WHART กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของ WHART ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก} &= \text{จำนวนเงินที่ชำระ} / \text{สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART} \\ &= 2,507.60 \text{ ล้านบาท}^1 / 54,476.96 \text{ ล้านบาท} = \text{ร้อยละ 4.60} \end{aligned}$$

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการเกี่ยวข้อง} &= (\text{จำนวนเงินที่ชำระ} + \text{การให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์} + \text{ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร} \\ &\quad \text{อสังหาริมทรัพย์}) / \text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART} \\ &= 8,712.92 \text{ ล้านบาท}^1 / 36,592.83 \text{ ล้านบาท} = \text{ร้อยละ 23.81} \end{aligned}$$

หมายเหตุ: /1 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)

การเข้าลงทุนกรณีที่ 2 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ มีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท ถือเป็นกรได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก และเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง WHART กับบุคคลเกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินสำหรับปี 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของ WHART ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก} &= \text{จำนวนเงินที่ชำระ} / \text{สินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ WHART} \\ &= 3,688.80 \text{ ล้านบาท}^1 / 54,476.96 \text{ ล้านบาท} = \text{ร้อยละ 6.77} \end{aligned}$$

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการเกี่ยวข้อง} &= (\text{จำนวนเงินที่ชำระ} + \text{การให้เช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์} + \text{การเช่าช่วงที่ดินรายปี} + \\ &\quad \text{ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์}) / \text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART} \\ &= 10,307.60 \text{ ล้านบาท}^1 / 36,592.83 \text{ ล้านบาท} = \text{ร้อยละ 28.17} \end{aligned}$$

หมายเหตุ: /1 ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)

จากการคำนวณข้างต้น การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และกรณีที่ 2 เป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักคิดเป็นร้อยละ 4.60 และร้อยละ 6.77 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART ตามลำดับ นอกจากนี้ รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เนื่องจาก (1) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และกรณีที่ 2 และ (2) การเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL และ (3) การชำระค่าเช่าช่วงโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound แก่ WHA DAIWA เป็นรายปี และ (4) การแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการทำธุรกรรมกับ WHA บริษัทย่อยของ WHA และบริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน (“กลุ่ม WHA”) ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM
- WHA เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 15.00 (ข้อมูลการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 9 มีนาคม 2569)
- WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด (“WHA VH”) ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 (ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ 29 เมษายน 2568) ซึ่ง WHA VH เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน WGCL ในสัดส่วนร้อยละ 50.00 (ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ 28 มีนาคม 2568)
- WHA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ใน WHA DAIWA ในสัดส่วนร้อยละ 51.00 (ข้อมูลการถือหุ้น ณ วันที่ 29 เมษายน 2568)
- WHA ได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน

ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และกรณีที่ 2 จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่าง WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ตามประกาศ สร.26/2555 และข้อบังคับ บจก/ป 22-01 โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 23.81 และร้อยละ 28.17 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART ตามลำดับ จึงถือเป็นการที่มีขนาดตั้งแต่ 20.00 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ WHART แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ (ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) และกองทรัสต์ WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

▪ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ WHART อาจมีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของ WHART สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 ในจำนวนไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท และสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 ในจำนวนไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ WHART จะเข้าทำรายการกู้ยืมดังกล่าวก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 หรือ 2 และการดำเนินการในเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว เช่น การเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ และการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยการเข้าทำรายการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมาก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เงินกู้ยืมดังกล่าวมาจากผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (เช่น ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KASSET” หรือ “ทรัสต์”) ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของ WHART) รายการดังกล่าวจะถือเป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่าง WHART กับทรัสต์ ดังนั้น WHART ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ รวมถึงมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษ อันได้แก่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด WHART จะไม่สามารถเข้าทำธุรกรรมที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น แต่ WHART จะยังคงสามารถกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นใดที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ และการคัดค้านการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบกับการอนุมัติการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 และการดำเนินการในเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน มีดังนี้

**รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนน
ในการอนุมัติการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์**

ลำดับ	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือใน WHART	
		จำนวน (หน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1	บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	185,164,766	5.34
2	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน)	39,746,802	1.15
3	นายพิภวัตว์ ภัทรนาวิก	35,000	0.001
	รวม	224,946,568	6.48

หมายเหตุ: ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ตามข้อมูลวันกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมประชุม (Record Date) ณ วันที่ 24 มีนาคม 2569
ที่มา: WHAREM

1.3. คู่สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และเพื่อให้เห็นภาพรวมของเงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้สรุปข้อมูลที่สำคัญจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับดังนี้

1.3.1 ร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน

ด้วยเหตุที่เงื่อนไขสำคัญของร่างสัญญาที่ได้เปิดเผยนั้นที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน เป็นเพียงร่าง และยังคงอยู่ภายใต้การเจรจาห้วงคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและรายละเอียดเพิ่มเติมที่คู่สัญญาจะตกลงกันต่อไป และอยู่ภายใต้การอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ข้อมูลสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และ/หรือ บริษัทที่ WHA ร่วมลงทุน ดังต่อไปนี้ อาจแตกต่างจากสัญญาที่ได้เข้าทำ

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สำหรับโครงการ WGCL IDC

คู่สัญญา	ผู้ซื้อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้ซื้อ”) ผู้ขาย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โฉลกติกส์ จำกัด (“ผู้ขาย”)
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	โครงการ WGCL IDC ตั้งอยู่ที่ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง 1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 17654 และ 22916 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา (“ที่ดินที่ซื้อขาย”) 2. อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่ซื้อขายและอาคารดังกล่าว (โดยไม่รวมถึงไซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคาร)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีมูลค่าไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)
การชำระราคา	1. ผู้ซื้อตกลงชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ตามที่นิยามด้านล่าง) ตามวิธีการที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน 2. ผู้ขายจะดำเนินการรังวัดที่ดินที่ซื้อขายให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาซื้อขาย หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการซื้อขายกันต่อไป
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	1. ผู้ขายตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่มีอยู่หรือเกิดขึ้นจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ซื้อขาย เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย และภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม และบรรดาความรับผิดต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่ซื้อขายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการประเมินของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 2. ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ ตามข้อ 1. ครบกำหนดชำระหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดดังกล่าว โดยหากผู้ขายไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่าง ๆ

	<p>ดังกล่าวภายในกำหนด และผู้ซื้อได้ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดชอบนั้นแทนผู้ขายไปก่อน ผู้จะขายตกลงชำระเงินคืนพร้อมดอกเบี้ยในอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ขึ้นดี ประเภทเงินเบิกเกินบัญชี (Minimum Overdraft Rate: MOR) ในอัตราเฉลี่ยดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์รายใหญ่ 4 ราย ซึ่งประกอบไปด้วย ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) บวกเพิ่มร้อยละ 2 (สอง) ต่อปี ให้แก่ผู้ซื้อจนครบถ้วนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวแทนผู้ขายและแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้จะขายตกลงรับผิดชอบในภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้จะขายภายใต้สัญญาฉบับนี้ (หากมี)</p>
<p>การโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งมอบทรัพย์สิน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่เก้า หรือในวันอื่นใดที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) และผู้จะซื้อตกลงจะรับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายจากผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีหน้าที่ลงนาม และส่งมอบเอกสารสิทธิ รวมถึงเอกสารสำคัญอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เพื่อให้การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เสร็จสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ 2. ผู้จะขายตกลงส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ ในวันโอนกรรมสิทธิ์ โดยคู่สัญญาให้ถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ทันทีในวันโอนกรรมสิทธิ์ 3. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ (ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์) ผู้จะขายตกลงรับรองว่า ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิโดยชอบตามกฎหมายในการขายทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญานี้ และทรัพย์สินที่ซื้อขายปราศจากภาระผูกพัน และ/หรือการรอนสิทธิใด ๆ และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใด ๆ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ซื้อขายจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง มีทางเข้าออกระหว่างทรัพย์สินที่ซื้อขายสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของทรัพย์สินที่ซื้อขาย โดยผู้จะซื้อจะต้องได้รับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย 4. ในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่า สภาพของทรัพย์สินที่ซื้อขายอยู่ในสภาพที่เสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ถ้าผู้จะซื้อได้รู้ล่วงหน้าแล้วผู้จะซื้อจะไม่เข้าทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายจนกว่าผู้จะขายจะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยผู้จะขายมีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขาย
<p>ข้อตกลงของผู้จะขาย</p>	<p>ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้จะขายจะลงนามในสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ WGCL IDC (“สัญญาเช่ากับดับบลิวจีซีแอล”) และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการ WGCL IDC</p>
<p>เหตุเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เว้นแต่ที่กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ หากว่าในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่ากับดับบลิวจีซีแอล หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ไว้ในสัญญานี้ และ/หรือ สัญญาเช่ากับดับบลิวจีซีแอล และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญานี้ 2. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญานี้ 3. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายหรือผู้จะซื้อถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัทหรือเลิกกองทรัสต์ การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ

	<p>4. ในระยะเวลาใด ๆ ก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่ซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือไม่ มีผู้เข้าพื้นที่ทรัพย์สินที่ซื้อขายในวันโอนกรรมสิทธิ์</p> <p>5. ไม่มีการชำระราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญา</p>
ผลการเลิกสัญญา	<p>1. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามข้อ 1. หรือข้อ 5. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือเรียกค่าเสียหาย โดยแจ้งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>2. ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาตามข้อ 2. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา</p> <p>4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 4. ของหัวข้อเหตุเลิกสัญญา ผู้จะซื้ออาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้จะซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อผู้จะขาย เว้นแต่เหตุดังกล่าวเกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้จะขาย</p>

(2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดังต่อไปนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ฉบับภาษาอังกฤษที่ได้รับ และแปลเป็นภาษาไทยโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นบริษัทในครั้งนี้อย่างเป็นเพียงฉบับร่าง ดังนั้น สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่แสดงด้านล่างอาจแตกต่างจากสัญญาฉบับที่จะเข้าทำจริง ซึ่งจะจัดทำเป็นภาษาอังกฤษ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	<p>ผู้ให้เช่าช่วง: บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โฉจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("ผู้ให้เช่าช่วง")</p> <p>ผู้เช่าช่วง: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("ผู้เช่าช่วง")</p>
ที่ดินเช่าช่วง	<p>ที่ดินตามรายการด้านล่าง ตั้งอยู่ในตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดินเลขที่ 38353 (เป็นกรรมสิทธิ์ของนายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิภา เสาวพฤกษ์ นายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353") - ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 38422 (เป็นกรรมสิทธิ์ของนายทนายทนายของนางสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ นายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิภา เสาวพฤกษ์ นายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 38422") และ - ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25317, 25323, 25324, 25325, 42782 (เป็นกรรมสิทธิ์ของนายวรัญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรวิภา เสาวพฤกษ์ นายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 25317 และอื่นๆ") - (เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 38422 และเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 25317 และอื่นๆ เรียกรวมกันว่า "เจ้าของที่ดิน")

	<p>รวมทั้งสิ้น 7 โฉนด มีพื้นที่เข้าร่วมประมาณ 52 ไร่ 0 งาน 8.4 ตารางวา ("ที่ดินเช่าช่วง")</p> <p>ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าช่วงลำดับแรกเหนือที่ดินเช่าช่วงจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") ตามสัญญาเช่าช่วงหลัก (ตามนิยามด้านล่าง) และ WHA มีสิทธิการเช่าเหนือที่ดินเช่าช่วง โดยได้เช่าที่ดินเช่าช่วงจากเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก (ตามนิยามด้านล่าง) โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>1. สัญญาเช่าช่วงหลัก :</p> <p>สัญญาเช่าช่วงที่ดินหลักลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ระหว่าง WHA และผู้ให้เช่าช่วง โดยสิทธิการเช่าช่วงได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง (มีกำหนดระยะเวลา 28 ปี 8 เดือน 1 วัน) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 สำหรับที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดินเลขที่ 38353 สัญญาเช่าช่วง (มีกำหนดระยะเวลา 28 ปี 8 เดือน 1 วัน) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 สำหรับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 38422 และสัญญาเช่าช่วง (มีกำหนดระยะเวลา 28 ปี 8 เดือน 1 วัน) (รวม 28 โฉนด) ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 สำหรับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25317, 25323, 25324, 25325 และ 42782 (ซึ่งรวมจากโฉนดที่ดิน 24 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 25196, 25301-25309, 25318-25322, 25327-25334 และ 38423 ตั้งอยู่ในตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ) ("สัญญาเช่าช่วงหลัก")</p> <p>2. สัญญาเช่าหลัก :</p> <p>(1) สัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 1 เมษายน 2565 ระหว่าง นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรรา เสาวพฤกษ์ นายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ นางสมศรี ทวีรัตน์ และ WHA สิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดินเลขที่ 38353 ได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินตามสัญญาเช่าลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2565 สัญญาดังกล่าวได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566</p> <p>(2) สัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 1 เมษายน 2565 ระหว่าง นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรรา เสาวพฤกษ์ นายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ นางสมศรี ทวีรัตน์ นายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ และ WHA สิทธิการเช่า (มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี และมีเงื่อนไขทางเวลา) ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 38422 ได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินตามสัญญาเช่าลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2565 สัญญาดังกล่าวได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 1 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินตามบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566</p> <p>(3) สัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 1 เมษายน 2565 ระหว่าง นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรรา เสาวพฤกษ์ นายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ และ WHA สิทธิการเช่า (มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี และมีเงื่อนไขทางเวลา) รวม 28 โฉนด ได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินตามสัญญาเช่าลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2565 สัญญาดังกล่าวได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับที่ 1 ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้จดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินตามบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงลงวันที่ 31 ตุลาคม 2566 สำหรับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25317, 25323, 25324, 25325 และ 42782 (ซึ่งรวมจากโฉนดที่ดิน 24 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 25196, 25301-25309, 25318-25322, 25327-25334 และ 38423 ตั้งอยู่ในตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ) ("สัญญาเช่าหลัก")</p>
<p>ระยะเวลาเช่าช่วง</p>	<p>ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงที่ดินเช่าช่วงเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี 9 เดือน ("ระยะเวลาเช่าช่วง") นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งคาดว่าจะในวันที่ 1 ตุลาคม 2569 จนถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2595</p>
<p>การจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง</p>	<p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเหนือที่ดินเช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของผู้เช่าช่วงสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และวันดังกล่าวจะต้องเป็นวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคารตามสัญญาเช่าอาคารสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ("สัญญาเช่าอาคาร") หรือวันอื่นตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง")</p>

<p>ค่าเช่าช่วง</p>	<p>มูลค่าการลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ประกอบด้วย ค่าเช่าช่วงสำหรับที่ดินเช่าช่วง ("ค่าเช่าช่วง") ค่าเช่าอาคาร และราคาซื้อขายเครื่องมือ อุปกรณ์ และระบบสาธารณูปโภคในอาคาร รวมถึงทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ("FF&E") รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,181.20 ล้านบาท จำนวนเงินดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าช่วงส่วนแรกในจำนวนเงินตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงกัน ("ค่าเช่าช่วงส่วนแรก") ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และชำระค่าเช่าช่วงส่วนที่เหลือ ("ค่าเช่าช่วงส่วนที่เหลือ") เป็นรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วง</p> <p>ค่าเช่าช่วง ค่าเช่าอาคาร และราคาซื้อขาย FF&E อาจมีการปรับตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม จำนวนรวมของค่าเช่าช่วง ค่าเช่าอาคาร และราคาซื้อขาย FF&E เมื่อรวมกับมูลค่าของทรัพย์สินอื่นที่ผู้เช่าช่วงลงทุนพร้อมกันภายใต้การลงทุนครั้งที่ 12 จะต้องไม่เกิน 1,181.20 ล้านบาท</p>
<p>วัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง</p>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงเช่าครอบครอง ใช้ หรือแสวงหาประโยชน์จากที่ดินเช่าช่วงในรูปแบบของการเช่า การให้เช่าช่วง หรือรูปแบบอื่นใด ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วง เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น และต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าช่วง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าช่วงตกลงดำเนินการ จัดเตรียม หรือกระทำการอื่นใดตามข้อกำหนดของสัญญานี้ 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจัดหาทดแทนหรือบำรุงรักษา รวมถึงการซ่อมแซมทุกประเภท และปรับปรุงที่ดินเช่าช่วง หรือดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาที่ดินเช่าช่วงให้อยู่ในสภาพดีหรือเหมาะสมตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และตกลงแสวงหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าช่วงตลอดระยะเวลาเช่าช่วง โดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วง 3. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อสร้างอาคารหรือส่วนประกอบใดๆ บนที่ดินเช่าช่วง และจะไม่ดัดแปลงแก้ไขที่ดินเช่าช่วงอันก่อให้เกิดความเสียหายต่อที่ดินเช่าช่วง หรือเปลี่ยนแปลงที่ดินเช่าช่วงซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าช่วง 4. ในกรณีที่ทำการก่อสร้างอาคารหรือส่วนประกอบ หรือการดัดแปลงแก้ไขส่วนใดบนที่ดินเช่าช่วงตามข้อ 3. ข้างต้นก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นหรืออาคารอื่น หรือหากผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบต่อความเสียหายทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียวทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองที่ดินเช่าช่วง 5. ผู้เช่าช่วงจะต้องดูแลกำกับการใช้ที่ดินเช่าช่วงของผู้เช่าโดยทั่วไปด้วยความสุจริต และผู้เช่าจะไม่ประกอบธุรกิจหรือกระทำการใด หรืออนุญาตให้บุคคลใดกระทำการใดที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมบนที่ดินเช่าช่วง 6. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่า ภายหลังจากจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะให้เช่าช่วงที่ดินเช่าช่วงแก่ผู้เช่า และจะแต่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำกับดูแลผู้เช่าในการใช้ที่ดินเช่าช่วงตามสัญญานี้ 7. (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิในการแก้ไขการผิดสัญญาของสัญญาเช่าหลักหรือสัญญาเช่าช่วงหลัก โดยการชำระค่าเช่ารายปีตามสัญญาดังกล่าวแทนผู้ให้เช่าช่วง (เฉพาะกรณีที่ผู้เช่าช่วงแก้ไขการผิดสัญญาที่เกิดจากการไม่ชำระค่าเช่ารายปีตามสัญญาดังกล่าว) ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงได้ปฏิบัติหน้าที่ในการชำระค่าเช่าช่วงส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในงวดที่เกี่ยวข้องแล้ว หรือ (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้แจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า/ผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าหลักหรือสัญญาเช่าช่วงหลัก (แล้วแต่กรณี) ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วงตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วง (ตามนิยามด้านล่าง) หน้าที่ของผู้เช่าช่วงในการชำระค่าเช่าช่วงส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงจะสิ้นสุดลง และหน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วงในการให้เช่าช่วงที่ดินเช่าช่วงจะสิ้นสุดลงเช่นกัน

<p>สิทธิและหน้าที่ ของผู้ให้เช่า ช่วง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องส่งมอบที่ดินเช่าช่วงในสภาพที่เหมาะสมสำหรับการใช้ตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วง คู่สัญญาตกลงว่าการครอบครองที่ดินเช่าช่วงจะถือว่าผู้ให้เช่าช่วงได้ส่งมอบให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงโดยชอบแล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง 2. ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องลงนามและจัดให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าอาคารระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วง บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วงสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ระหว่างผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วง และ WHA บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วงสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ระหว่างผู้ให้เช่าช่วง WHA และเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 และอื่นๆ และบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วงสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ระหว่างผู้ให้เช่าช่วง WHA และเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 38422 (เรียกรวมกันว่า "บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วง") สัญญาซื้อขายระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและผู้ให้เช่าช่วง ("สัญญาซื้อขาย FF&E") และสัญญาตกลงกระทำการสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ระหว่างผู้ให้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วง และ WHA ("สัญญาตกลงกระทำการ") 3. นับจากวันที่ทำสัญญานี้และตลอดระยะเวลาเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องไม่โอน จำหน่าย หรือจำหน่ายจ่ายโอนสิทธิหรือหน้าที่ใดๆ ของตนตามสัญญาเช่าช่วงหลัก และจะต้องไม่ก่อหรือยินยอมให้มีการระงับผูกพันใดๆ เหนือที่ดินเช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงได้จัดให้ผู้รับโอนหรือผู้รับช่วงสิทธิที่ได้รับอนุญาตตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้ให้เช่าช่วงว่าจะผูกพันและอยู่ภายใต้สิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ทุกประการ 4. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงจัดให้เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 จดทะเบียนผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้รับประโยชน์ในภาระจำยอมของสงฆ์หรือทรัพย์สินที่ดินบางส่วนตามโฉนดที่ดินเลขที่ 38353 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ ("ทางเข้า-ออก") เพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือผู้เช่า ตลอดจนจนบิรवारของบุคคลดังกล่าว สามารถใช้ประโยชน์เป็นทางเดิน ทางรถ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่างๆ ตลอดจนติดตั้งโครงสร้างป้ายชื่อและป้ายโฆษณาต่างๆ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมใดๆ ตลอดระยะเวลาเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงตกลงว่าผู้ให้เช่าช่วงและ/หรือผู้เช่า ตลอดจนจนบิรवारของบุคคลดังกล่าว มีสิทธิใช้ทางเข้า-ออกโดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนตลอดระยะเวลาเช่าช่วง 5. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับประกาศ หนังสือบอกกล่าว คำเตือน คำทวงถาม หรือคำร้องขอใดๆ ไม่ว่าจะเป็นวาจาหรือลายลักษณ์อักษร จากเจ้าของที่ดิน และ/หรือ WHA ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าช่วงผิดสัญญาเช่าหลัก และ/หรือสัญญาเช่าช่วงหลัก หรือรับทราบว่าจะไม่สามารถหรืออาจไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงหลักได้ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้ แต่ไม่ว่ากรณีใดจะต้องไม่ช้ากว่า 3 (สาม) วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงรู้หรือควรจะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว <p>การแจ้งดังกล่าวเป็นไปเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงสามารถแก้ไขการผิดสัญญาหรือการผิดนัดดังกล่าวโดยตรงกับเจ้าของที่ดิน และ/หรือ WHA ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิแต่ไม่มีหน้าที่ในการแก้ไขการผิดนัดดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าช่วงหรือได้รับหนังสือบอกกล่าวโดยตรงจากเจ้าของที่ดิน และ/หรือ WHA และเมื่อผู้ให้เช่าช่วงร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงดำเนินการทั้งหมดที่จำเป็นเพื่อให้ผู้ให้เช่าช่วงเข้าเป็นผู้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าหลัก และ/หรือสัญญาเช่าช่วงหลักโดยตรง ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าช่วงกำหนด</p> <p>ไม่ว่ากรณีใด ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าช่วงได้รับจากเหตุการณ์ข้างต้นพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี โดยชำระภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าช่วงแจ้ง</p>
---	--

	<p>เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าชวงทราบ ทั้งนี้ ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ให้เช่าชวงในการเรียกร้องค่าเสียหายอื่นจากผู้ให้เช่าชวง (ถ้ามี)</p>
เงื่อนไขและข้อตกลงในการเช่าชวงที่ดินเช่าชวงและการชำระเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าชวงจะต้องดำเนินการและรังวัดที่ดินเช่าชวงให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าชวง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว และจะไม่ใช้ผลการรังวัดดังกล่าวเป็นเหตุในการเรียกร้องค่าเสียหาย ปรับค่าเช่าชวง หรือเรียกร้องค่าชดเชยใดๆ และจะดำเนินการเช่าชวงตามสัญญานี้ต่อไป 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าชวงพบว่าที่ดินเช่าชวงอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือมีข้อบกพร่องที่สำคัญถึงขนาดที่ว่า หากผู้ให้เช่าชวงทราบถึงความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าวก่อน ผู้ให้เช่าชวงจะไม่เข้าทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าชวงมีสิทธิปฏิเสธไม่เช่าชวงที่ดินเช่าชวงจนกว่าผู้ให้เช่าชวงจะสามารถแก้ไขความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าวได้ โดยผู้ให้เช่าชวงมีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จ โดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าชวง ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าชวง
การโอนสิทธิการเช่าชวงและการให้เช่าชวงต่อ	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในระหว่างระยะเวลาเช่าชวง ผู้ให้เช่าชวงตกลงว่าผู้ให้เช่าชวงอาจโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าชวงที่ดินเช่าชวงตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลใดก็ได้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การนำสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้ให้เช่าชวงต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าชวงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร การโอนดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าชวงตามสัญญานี้ และต้องไม่เกินระยะเวลาเช่าชวง 2. ผู้ให้เช่าชวงอนุญาตให้ผู้ให้เช่าชวงให้เช่าชวงที่ดินแก่บุคคลภายนอก ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ต้องขออนุญาตจากผู้ให้เช่าชวงเพิ่มเติม ทั้งนี้ การให้เช่าชวงดังกล่าวต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าชวงในการแสวงหาประโยชน์ และต้องไม่ให้เช่าชวงแก่ผู้เช่าที่ประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรม อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาเช่าชวงของผู้เช่าหรือระยะเวลาต่อสัญญาจะต้องไม่เกินระยะเวลาเช่าชวง หากผู้เช่ารายใดประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญารับบริการเกินกว่าระยะเวลาเช่าชวง ผู้ให้เช่าชวง เมื่อได้รับแจ้งจากผู้เช่ารายนั้น อาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญารับบริการกับผู้เช่ารายนั้นสำหรับระยะเวลาภายหลังระยะเวลาเช่าชวง ณ วันต่อสัญญาเช่าและสัญญารับบริการ ขึ้นอยู่กับข้อตกลงของผู้เช่ารายนั้น ผู้ให้เช่าชวงจะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และจะต้องไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่ารายนั้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
ภาษีที่เกี่ยวข้องกับที่ดินเช่าชวง	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าชวงตกลงรับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นในลักษณะเดียวกัน ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไร และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่รัฐบาลอาจเรียกเก็บเพิ่มเติมหรือบังคับใช้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์จากการครอบครองที่ดินเช่าชวง ที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าชวงเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าชวงได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นในลักษณะเดียวกัน ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไร และ/หรือภาษีอื่นใดที่ผู้ให้เช่าชวงมีหน้าที่ต้องชำระดังกล่าวข้างต้น แทนผู้ให้เช่าชวง ผู้ให้เช่าชวงตกลงชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าชวงเต็มจำนวนภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่าชวง
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าชวงเหนือที่ดินเช่าชวงดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ผู้ให้เช่าชวงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนที่ดินเช่าชวง (ข) ผู้ให้เช่าชวงจะรับผิดชอบอากรแสตมป์สำหรับสัญญานี้ (ค) ผู้ให้เช่าชวงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนที่ดินเช่าชวง (ง) ผู้ให้เช่าชวงจะรับผิดชอบภาษีเงินได้นิติบุคคลของตนเอง 2. ผู้ให้เช่าชวงตกลงรับผิดชอบภาระผูกพัน ค่าบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียม และหน้าที่ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินเช่าชวง หรือที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาที่ดินเช่าชวง ที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าชวง ผู้ให้เช่าชวงตกลงรับผิดชอบค่าบำรุงรักษาและหน้าที่ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินเช่าชวง หรือที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาที่ดินเช่าชวง

	<p>ช่วง ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เพื่อให้ที่ดินเช่าช่วงอยู่ในสภาพดีหรือเหมาะสมสำหรับการใช้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญา</p> <p>3. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับที่ดินเช่าช่วง ซึ่งฝ่ายนั้นไม่ควรได้รับ ฝ่ายที่ได้รับเงินหรือผลประโยชน์ดังกล่าวจะต้องคืนเงินหรือผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ล่าช้า</p>
<p>เหตุผิดสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุในกรณีต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดสัญญา</p> <p>1. เหตุผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>(ก) เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงจงใจผิดสัญญาหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย FF&E (ในเวลาใดก็ตามในวันหรือก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาดังกล่าว) สัญญาเช่าอาคาร และ/หรือสัญญาตกลงกระทำการ (เรียกรวมกันว่า "สัญญาลงทุน") หรือมีการให้ข้อมูลอันเป็นเท็จในสัญญา และ/หรือสัญญาลงทุนฉบับใดฉบับหนึ่ง และการผิดสัญญาดังกล่าวไม่ได้รับการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าเป็นผู้ให้เช่าช่วงเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามสัญญา เว้นแต่เป็นกรณีเหตุสุดวิสัย หรือการผิดสัญญาหรือผิดนัดดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว</p> <p>(ข) หากผู้ให้เช่าช่วงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงหลักในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วง และ/หรือทางเข้า-ออก หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนที่ดินเช่าช่วง และ/หรือทางเข้า-ออก โดยฝ่าฝืนข้อกำหนดของสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้โดยทันที</p> <p>(ค) ในกรณีใดก็ตามที่ที่ดินเช่าช่วงตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินเช่าช่วงตามเจตนาและวัตถุประสงค์ของผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้โดยทันที</p> <p>(ง) ผู้ให้เช่าช่วงถูกศาลที่มีเขตอำนาจสั่งให้อยู่ในความดูแลของผู้รับมอบอำนาจ (Receivership) หรือล้มละลาย หรือผู้ให้เช่าช่วงถูกสั่งให้เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรืออยู่ระหว่างกระบวนการฟื้นฟูกิจการ</p> <p>2. เหตุผิดสัญญาโดยผู้เช่าช่วง</p> <p>เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงจงใจผิดสัญญาหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าอาคาร หรือมีการให้ข้อมูลอันเป็นเท็จตามสัญญานี้หรือสัญญาเช่าอาคาร และผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงผิดสัญญาตามสัญญานี้ เว้นแต่เป็นกรณีเหตุสุดวิสัย หรือการผิดสัญญาหรือผิดนัดดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าอาคาร หรือเว้นแต่การไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้เป็นผลมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าช่วงจงใจหรือประมาทเลินเล่อไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (ข) ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งอยู่ในกลุ่มเดียวกับผู้ให้เช่าช่วง) จงใจหรือประมาทเลินเล่อไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>สิทธิของคู่สัญญาในกรณีผิดสัญญา</p>	<p>1. สิทธิของผู้เช่าช่วงในกรณีผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 1 (ก) ภายใต้เหตุผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วง และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือประพฤตินอกขอบตามสัญญานี้ และ/หรือสัญญาลงทุน ผู้เช่าช่วงอาจเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงไม่อาจบอกเลิกสัญญานี้เนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ WHA จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือสัญญา</p>

	<p>ลงทุน โดยที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินเช่าช่วงตามเจตนาและวัตถุประสงค์ของสัญญาได้อีกต่อไป หากผู้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องคืนค่าเช่าช่วงส่วนที่เหลือที่ชำระสำหรับปีนั้นตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลือของปีนั้น (ถ้ามี) และต้องคืนค่าเช่าช่วงส่วนแรกที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสูตรการคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญา นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้เช่าช่วงสำหรับการสูญเสียประโยชน์ทั้งหมดอันเป็นผลจากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้และได้รับประโยชน์จากที่ดินเช่าช่วงในระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการเลิกสัญญานี้</p> <p>(ข) หากเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 1 (ข) ถึง (ง) ภายใต้เหตุผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าช่วง และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือประพฤตินอกขอบตามสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงอันเกิดจากการผิดสัญญาดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที หากผู้เช่าช่วงบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องคืนค่าเช่าช่วงส่วนที่เหลือที่ชำระสำหรับปีนั้นตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลือของปีนั้น (ถ้ามี) และต้องคืนค่าเช่าช่วงส่วนแรกที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสูตรการคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญา นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าช่วงตกลงชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้เช่าช่วงสำหรับการสูญเสียประโยชน์ทั้งหมดอันเป็นผลจากการที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้และได้รับประโยชน์จากที่ดินเช่าช่วงในระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการเลิกสัญญานี้</p> <p>(ค) ในการใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและการบอกเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงพิจารณาความเสียหายของที่ดินเช่าช่วงเป็นรายแปลง และผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะสำหรับที่ดินเช่าช่วงที่ได้รับ ความเสียหายจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงผิดสัญญาหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในกรณีผิดสัญญาโดยผู้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 2 ภายใต้เหตุผิดสัญญาโดยผู้เช่าช่วง และเหตุการณ์ดังกล่าว มิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือประพฤตินอกขอบตามสัญญาหรือสัญญาเช่าอาคาร ผู้ให้เช่าช่วงอาจเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดจากเหตุดังกล่าวจากผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้เนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าช่วงจงใจผิดสัญญาหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าอาคาร และมีผลกระทบในทางลบต่อที่ดินเช่าช่วง ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องคืนค่าเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วง และการเลิกสัญญาดังกล่าวจะไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากเหตุผิดสัญญาดังกล่าว</p> <p>(ข) ในการใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและการบอกเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงพิจารณาความเสียหายของที่ดินเช่าช่วงเป็นรายแปลง และผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะสำหรับที่ดินเช่าช่วงที่ได้รับ ความเสียหายจากการที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญาหรือไม่</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อระยะเวลาเช่าช่วงสิ้นสุดลง 2. เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้เลิกสัญญานี้ 3. สถานะกองทรัสต์ของผู้เช่าช่วงถูกเพิกถอนหรือสิ้นสุดลงโดยผลของกฎหมาย และ/หรือโดยคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาออกตั้งทรัสต์ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าช่วงหรือผู้เช่าช่วง

	<ol style="list-style-type: none"> 4. ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือส่วนสำคัญของที่ดินเช่าช่วงอยู่ในเขตเวนคืน เขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ซึ่งทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินเช่าช่วงในสาระสำคัญได้ ผู้เช่าช่วงมีสิทธิพิจารณาว่าจะบอกเลิกสัญญาในเฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบของที่ดินเช่าช่วงหรือไม่ 5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดสัญญาตามที่กำหนดในข้อสัญญาว่าด้วยสิทธิของคู่สัญญาในกรณีผิดสัญญา 6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ในกรณีที่ไม่มีชำระค่าเช่าช่วงส่วนแรกในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือไม่มีชำระจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเหนือที่ดินเช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือไม่มีชำระค่าเช่าอาคาร และ/หรือไม่มีชำระจดทะเบียนสิทธิการเช่าอาคาร และ/หรือไม่มีชำระราคาซื้อขาย FF&E ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) 7. ในเวลาใดก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เมื่อผู้เช่าช่วงใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ที่ดินเช่าช่วงได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญ หรือการดำเนินงานธุรกิจบนที่ดินเช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าในอาคารตามสัญญาเช่าอาคาร ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 1, 2 หรือ 3 ของข้อสัญญาว่าด้วยการเลิกสัญญา สัญญานี้จะสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าช่วง หรือเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องคืนค่าเช่าช่วงส่วนที่เหลือ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น 2. เมื่อเกิดเหตุการณ์ตามข้อ 4 ของข้อสัญญาว่าด้วยการเลิกสัญญา ผู้เช่าช่วงอาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญานี้ หากผู้ให้เช่าช่วงได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนที่ดินเช่าช่วง ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องโอนค่าชดเชยดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงตามจำนวน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งผู้เช่าช่วงมีสิทธิได้รับ หากหน่วยงานราชการที่รับผิดชอบการเวนคืนไม่ได้กำหนดสัดส่วนที่ผู้เช่าช่วงพึงได้รับ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องคืนค่าเช่าช่วงส่วนที่เหลือที่ชำระสำหรับปีนั้นตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าช่วงที่เหลือของปีนั้น และต้องคืนค่าเช่าช่วงส่วนแรกที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงตามสูตรการคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญา 3. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาอันเป็นผลจากเหตุผิดสัญญาตามข้อสัญญาว่าด้วยสิทธิของคู่สัญญาในกรณีผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิตามที่กำหนดในข้อสัญญาดังกล่าว 4. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 6 ของข้อสัญญาว่าด้วยการเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง และคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 7 ของข้อสัญญาว่าด้วยการเลิกสัญญา ผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้ให้เช่าช่วง เว้นแต่เกิดจากเจตนาหรือความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่าช่วง
<p>ผลภายหลังการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดตามข้อกำหนดของสัญญา ผู้เช่าช่วงจะต้องส่งคืนที่ดินเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในสภาพ ณ ขณะนั้น โดยคำนึงถึงการสึกหรอตามปกติจากการใช้งานตามปกติ พร้อมด้วยสิ่งติดตั้ง ครอบและอุปกรณ์ทั้งหมดที่ติดตั้งหรือเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินเช่าช่วงซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์หรือกลายเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าช่วง (ไม่รวมสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อสัญญาถัดไป) ผู้เช่าช่วงจะต้องดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยความระมัดระวังเยี่ยงวิญญูชนพึงกระทำต่อทรัพย์สินของตนเอง 2. ผู้เช่าช่วงจะไม่ต้องรับผิดชอบสำหรับการไม่สามารถส่งคืนส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ใดๆ ในกรณีที่การไม่สามารถส่งคืนดังกล่าวเป็นผลจากเหตุสุดวิสัยหรือจากการเสื่อมสภาพอันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรือจากอายุการใช้งานตามปกติของทรัพย์สินดังกล่าว

	<p>3. ผู้เช่าช่วงจะต้องส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าช่วงได้รับในนามของผู้ให้เช่าช่วง (ถ้ามี) รวมถึงเงินประกัน และค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าที่ครอบครองที่ดินเช่าช่วง ให้แก่ผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะเช่าต่อกับผู้ให้เช่าช่วง) หรือให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง (โดยได้รับความยินยอมจากผู้เช่าดังกล่าว) แล้วแต่กรณี</p> <p>4. เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าช่วง เว้นแต่กรณีที่สัญญานี้สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่าช่วง ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าช่วงตามบัญชีรายการทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง หากผู้ให้เช่าช่วงใช้สิทธิดังกล่าวหรือมีภาวะผูกพันดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะต้องส่งมอบสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงในสภาพ ณ วันที่สัญญานี้สิ้นสุด ราคาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นราคาตลาด ยุติธรรม ณ วันส่งมอบ ในกรณีที่สังหาริมทรัพย์ใดไม่มีราคาตลาด คู่สัญญาตกลงว่าให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสิทธิของสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันส่งมอบ</p> <p>5. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุในข้อ 1 (ก) และข้อ 1 (ข) ภายใต้ข้อสัญญาว่าด้วยสิทธิของคู่สัญญาเมื่อผิดสัญญา ผู้เช่าช่วงมีสิทธิใช้ที่ดินเช่าช่วงจนกว่าผู้เช่าช่วงจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าช่วงส่วนแรกที่ต้องคืน รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>6. ภายใน 6 (หก) เดือนภายหลังจากที่สัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด เมื่อได้รับการร้องขออย่างสมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะต้อง ให้ความช่วยเหลือในการจัดให้ผู้เช่าที่ดินเช่าช่วง ณ วันที่สัญญานี้สิ้นสุด ในการเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยตรงกับผู้ให้เช่าช่วง</p> <p>7. ผู้เช่าช่วงจะต้องนำส่งและส่งมอบค่าเช่าล่วงหน้า ค่าบริการ และเงินอื่นใดที่ได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องก่อนหรือเมื่อระยะเวลาเช่าช่วงสิ้นสุดลง ให้แก่ผู้ให้เช่าช่วง เงินดังกล่าวจะต้องส่งมอบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าช่วง หรือภายในระยะเวลาอื่นตามที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>8. ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับค่าเช่าล่วงหน้า ค่าบริการ หรือเงินอื่นใดจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับระยะเวลาภายหลังจากวันที่สัญญานี้หมดอายุหรือสิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงจะต้องนำส่งและส่งมอบเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าช่วงได้รับเงินดังกล่าวจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าช่วงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการนำส่งดังกล่าว เว้นแต่สัญญานี้สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ซึ่งในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นฝ่ายผิดจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว</p>
<p>บันทึก ข้อตกลง เกี่ยวกับที่ดิน เช่าช่วง</p>	<p>คู่สัญญาตกลงเข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วง ซึ่งจะถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้</p>

(3) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound**

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดังต่อไปนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ฉบับภาษาอังกฤษที่ได้รับ และแปลเป็นภาษาไทยโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นบริษัทในครั้งนี ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวยังเป็นเพียงฉบับร่าง ดังนั้น สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่แสดงด้านล่างอาจแตกต่างจากสัญญาฉบับที่จะเข้าทำจริง ซึ่งจะจัดทำเป็นภาษาอังกฤษ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	ผู้ให้เช่า: บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไคเว่ โฉลกติกส์ หรือเพอร์ตี จำกัด ("ผู้ให้เช่า") ผู้เช่า: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("ผู้เช่า")
ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 3 ยูนิต ในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ตั้งอยู่ในตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่เช่ารวมของอาคารที่เช่าประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร และอาคารและทรัพย์สินอื่นซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินเช่าช่วงและอาคารที่เช่า อาคารที่เช่าตั้งอยู่บนที่ดินเช่าช่วง โดยมีรายละเอียดของเจ้าของที่ดินเช่าช่วง สัญญาเช่าหลัก และสัญญาเช่าช่วงหลักที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 1.3.1 (2) ร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดินสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ข้างต้น
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าอาคารที่เช่าเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี 9 เดือน ("ระยะเวลาเช่า") นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งคาดว่าจะเป็นที่ 1 ตุลาคม 2569
การจดทะเบียนสิทธิการเช่า	คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจดทะเบียนสิทธิการเช่าเหนืออาคารที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับจากวันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของผู้เช่าสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 และวันดังกล่าวจะต้องเป็นวันเดียวกันกับวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินสำหรับ โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ("สัญญาเช่าช่วงที่ดิน") หรือวันอื่นตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน ("วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า")
ค่าเช่า	มูลค่าการลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ประกอบด้วย ค่าเช่าช่วงสำหรับที่ดินเช่าช่วง ("ค่าเช่าช่วงที่ดิน") ค่าเช่าอาคารที่เช่า ("ค่าเช่าอาคาร") และราคาซื้อขาย FF&E รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,181.20 ล้านบาท จำนวนเงินดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคาร และราคาซื้อขาย FF&E อาจมีการปรับตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม จำนวนรวมของค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าเช่าอาคาร และราคาซื้อขาย FF&E เมื่อรวมกับมูลค่าของทรัพย์สินอื่นที่ผู้เช่าช่วงลงทุนพร้อมกันภายใต้การลงทุนครั้งที่ 12 จะต้องไม่เกิน 1,181.20 ล้านบาท
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าตกลงเช่าครอบครอง ใช้ หรือแสวงหาประโยชน์จากอาคารที่เช่าในรูปแบบของการเช่า การให้เช่าช่วง หรือรูปแบบอื่นใด ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น และต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าตกลงดำเนินการ จัดเตรียม หรือกระทำกรอื่นใดตามข้อกำหนดของสัญญานี้ 2. ผู้เช่าตกลงจัดหาทดแทนหรือบำรุงรักษา รวมถึงการซ่อมแซมทุกประเภท และปรับปรุงอาคารที่เช่า หรือดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาอาคารที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีหรือเหมาะสมตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และตกลงแสวงหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาเช่า โดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ยกเว้น

	<p>ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมส่วนโครงสร้างหลักของอาคารที่เช่าเท่าที่การเสื่อมสภาพดังกล่าวเกิดจากการสึกหรอตามปกติเท่านั้น</p> <p>3. ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างอาคารหรือส่วนประกอบใดๆ เพิ่มเติมในอาคารที่เช่า และจะไม่ดัดแปลงแก้ไขอาคารที่เช่าอันก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารที่เช่า หรือเปลี่ยนแปลงอาคารที่เช่าซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า</p> <p>4. ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารหรือส่วนประกอบ หรือการดัดแปลงแก้ไขส่วนใดในอาคารที่เช่าตามข้อ 3 ข้างต้น ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่นหรืออาคารอื่น หรือหากผู้เช่าฝ่าฝืนกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบต่อความเสียหายทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียวทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองอาคารที่เช่า</p> <p>5. ผู้เช่าจะต้องดูแลกำกับการใช้อาคารที่เช่าของผู้เช่าช่วงโดยทั่วไปด้วยความสุจริต และผู้เช่าช่วงจะไม่ประกอบธุรกิจหรือกระทำการใด หรืออนุญาตให้บุคคลใดกระทำการใดที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรมในอาคารที่เช่า</p> <p>6. คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่า ภายหลังจากจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงอาคารที่เช่าแก่ผู้เช่าช่วง และจะแต่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำกับดูแลผู้เช่าช่วงในการใช้อาคารที่เช่าตามสัญญา</p>
<p>สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<p>1. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบอาคารที่เช่าในสภาพที่เหมาะสมสำหรับการใช้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า คู่สัญญาตกลงว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบการครอบครองอาคารให้แก่ผู้เช่าโดยชอบแล้วในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p> <p>2. ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะต้องลงนามและจัดให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วง สัญญาซื้อขาย FF&E และสัญญาให้ความช่วยเหลือ</p> <p>3. นับจากวันที่ทำสัญญานี้และตลอดระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะต้องไม่โอน จำหน่าย หรือจำหน่าย ปล่อยให้สิทธิหรือหน้าที่ใดๆ ของตนตามสัญญาเช่าช่วงหลัก และจะต้องไม่ก่อหรือยินยอมให้มีภาระผูกพันใดๆ เหนืออาคารที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้เช่า และผู้ให้เช่าได้จัดให้ผู้รับโอนหรือผู้รับช่วงสิทธิที่ได้รับอนุญาตตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าว่าจะผูกพันและอยู่ภายใต้สิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ</p> <p>4. ผู้ให้เช่าตกลงโอนและส่งมอบสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า (ถ้ามี) ที่ทำขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วง (เรียกรวมกันว่า "สัญญาที่มีอยู่") ให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวโดยการเข้าทำสัญญาโอนสิทธิ (แต่ละฉบับเรียกว่า "สัญญาโอนสิทธิ" (Novation Agreement))</p> <p>ผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้ผู้เช่าช่วงทั้งหมดเข้าทำสัญญาโอนสิทธิ และในกรณีที่ระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 (สาม) ปี จดทะเบียนสิทธิการเช่ากับผู้เช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินที่มีเขตอำนาจ ภายใน 4 (สี่) เดือน นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นตามที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจะเป็นภาระของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ตามที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงรายใดไม่ยินยอมให้โอนสิทธิและหน้าที่ หรือไม่ลงนามในสัญญาโอนสิทธิเพื่อเป็นคู่สัญญาโดยตรงกับผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า อันเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าช่วงรายดังกล่าวโดยตรง ผู้ให้เช่าจะต้อง นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ติดตามและเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด (เรียกรวมกันว่า "ค่าเช่าและค่าบริการ") ที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาที่มีอยู่ที่เกี่ยวข้อง และนำส่งเงินดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับเงินดังกล่าว</p>

	<p>ผู้ให้เช่าจะต้องออกหนังสือแจ้งการโอนสิทธิเรียกร้องให้แก่ผู้เช่าช่วงรายใดที่ไม่ได้ยินยอมให้โอนสิทธิ หรือไม่ได้ลงนามในสัญญาโอนสิทธิ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เพื่อแจ้งให้ผู้เช่าช่วงรายดังกล่าวทราบถึงการโอนสิทธิเรียกร้องค่าเช่าและค่าบริการของผู้ให้เช่าไปยังผู้เช่าสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p> <p>ในกรณีที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าช่วงรายใดได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้มีการยกเลิก และ/หรือแก้ไขการจดทะเบียนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามความจำเป็น ก่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจะเป็นภาระของผู้เช่า</p> <p>5. หากผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการ และเงินอื่นใดจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาที่มีอยู่ภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องนำส่งเงินดังกล่าวทั้งจำนวนให้แก่ผู้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับเงินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>6. ผู้ให้เช่าตกลงโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายและจำหน่ายน้ำและไฟฟ้าภายในอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้สามารถโอนมิเตอร์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะทำได้</p>
<p>เงื่อนไขและข้อตกลงสำหรับอาคารที่เช่าและการชำระเงิน</p>	<p>1. ในกรณีที่ผู้เช่าพบว่าอาคารที่เช่าอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือมีข้อบกพร่องที่สำคัญถึงขนาดที่ว่า หากผู้เช่าทราบถึงความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าวก่อน ผู้เช่าจะไม่เช่าทำสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิปฏิเสธไม่เช่าอาคารที่เช่าจนกว่าผู้ให้เช่าจะสามารถแก้ไขความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าวได้ โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จ โดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่า ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า</p> <p>2. ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าจะต้องส่งมอบเงินประกันทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาที่มีอยู่ให้แก่ผู้เช่า จำนวนเงินประกันที่จะโอนให้ผู้เช่าจะเป็นยอดคงเหลือภายหลังจากหักส่วนของเงินประกันดังกล่าวที่ถูกนำไปหักกับราคาซื้อขาย FF&E ค่าเช่าช่วงที่ดิน และค่าเช่าอาคาร ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ผู้เช่าจะลงทุนภายใต้การลงทุนครั้งที่ 12</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้จัดทำประกันภัยสำหรับอาคารที่เช่าก่อนการลงนามในสัญญานี้ และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลบังคับใช้อยู่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จะจัดให้ผู้เช่า และ/หรือผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยมีผลตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองที่เหลืออยู่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าเบี้ยประกันภัยล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยส่วนที่เป็นของระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไปให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</p>
<p>อาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้</p> <p>"ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน" (Basic Indemnity) หมายถึง เงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากกรมธรรม์ประกันภัยที่คุ้มครองอาคารที่เช่า แต่ไม่รวมถึงประกันภัยอื่นที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจัดทำขึ้นด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง</p> <p>"ความเสียหายบางส่วน" (Partial Damage) หมายถึง ความเสียหายต่ออาคารที่เช่าที่เกิดขึ้น และภายใต้กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง เจ้าของอาคารที่เช่าได้รับอนุญาตให้ซ่อมแซมหรือบูรณะ (ไม่ว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือไม่แล้วแต่กรณี) เพื่อให้อาคารที่เช่ากลับสู่สภาพและการใช้งานที่เหมือนเดิมโดยมีสาระสำคัญก่อนเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ความเสียหายต่ออาคารแต่ละหลังจะพิจารณาแยกกัน</p> <p>"ความเสียหายทั้งหมดหรือความเสียหายที่มีสาระสำคัญ" (Total or Material Damage) หมายถึง ความเสียหายต่ออาคารที่เช่าที่เกิดขึ้น และภายใต้กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ต้องรื้อถอน และไม่สามารถได้รับอนุญาตให้</p>

	<p>ซ่อมแซมหรือบูรณะให้กลับสู่สภาพหรือการใช้งานที่เหมือนเดิมโดยมีสาระสำคัญก่อนเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ความเสียหายต่ออาคารแต่ละหลังจะพิจารณาแยกกัน</p> <p>1. ความเสียหายบางส่วน</p> <p>หากอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด และผู้เช่ายังคงสามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่าบางส่วนตามเจตนาและวัตถุประสงค์ของสัญญา</p> <p>(ก) คู่สัญญาตกลงว่าอาคารที่เช่าจะได้รับการซ่อมแซมโดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p> <p>(ข) ผู้ให้เช่าจะต้องจัดให้มีการซ่อมแซมอาคารที่เช่าโดยไม่ล่าช้าเกินสมควร เพื่อให้อาคารที่เช่ากลับสู่สภาพเดิมโดยมีสาระสำคัญ ผู้ให้เช่ามีสิทธิแต่งตั้งผู้รับเหมาในราคาตลาด และมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนที่สมเหตุสมผลในราคาตลาดสำหรับการจัดการและกำกับดูแลการซ่อมแซมดังกล่าว</p> <p>(ค) คู่สัญญาจะให้ความร่วมมือในการขอความยินยอม อนุมัติ หรือใบอนุญาตที่จำเป็นจากบุคคลใด และ/หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง สำหรับการซ่อมแซมและบูรณะอาคารที่เช่า</p> <p>(ง) หากผู้เช่าร้องขอให้ผู้ให้เช่าดำเนินการซ่อมแซมดังกล่าวและจะโอนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องโอนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม หาก (i) ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานล่าช้า หรือ (ii) ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องสูงกว่าค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการจัดหาเงินทุนของตนเอง และ/หรือจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซมหรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมอาคารที่เช่า แม้มีข้อกำหนดข้างต้น ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินสำหรับค่าซ่อมแซมส่วนที่เกินกว่าค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน หรือส่วนที่ขาดของค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน เงินสำรองจ่ายดังกล่าวจะต้องชำระคืนโดยผู้ให้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงินตามที่ตกลงร่วมกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าจะสำรองจ่ายนั้นขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่า ณ เวลานั้น ผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p> <p>2. ความเสียหายทั้งหมดหรือความเสียหายที่มีสาระสำคัญ</p> <p>หากอาคารที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือความเสียหายที่มีสาระสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด จนผู้เช่าไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่าตามเจตนาและวัตถุประสงค์ของสัญญา</p> <p>(ก) หากคู่สัญญาตกลงร่วมกันให้ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ คู่สัญญาจะให้ความร่วมมือในการขอความยินยอม อนุมัติ และใบอนุญาตที่จำเป็นทั้งหมดจากบุคคลใด และ/หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับการก่อสร้างอาคารใหม่</p> <p>(ข) หากผู้เช่าร้องขอให้ผู้ให้เช่าดำเนินการก่อสร้างใหม่ดังกล่าวและจะโอนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องโอนค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งจำนวนที่ได้รับเพื่อเป็นทุนสำหรับค่าก่อสร้างใหม่ที่เกิดขึ้นจริง หาก (i) ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานล่าช้า หรือ (ii) ค่าก่อสร้างใหม่และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องสูงกว่าค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับ ผู้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการจัดหาเงินทุนของตนเอง และ/หรือจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้างใหม่และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง แม้มีข้อกำหนดข้างต้น ผู้เช่าอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าสำรองจ่ายเงินสำหรับค่าก่อสร้างใหม่และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องส่วนที่เกินกว่าค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน เงินสำรองจ่ายดังกล่าวจะต้องชำระคืนโดยผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงินตามที่ตกลงร่วมกัน อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าจะสำรองจ่ายนั้นขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่า ณ เวลานั้น ผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และสมเหตุสมผลในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว</p>
--	---

	<p>(ค) เมื่อการก่อสร้างใหม่แล้วเสร็จ คู่สัญญาจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่สำหรับอาคารที่ก่อสร้างใหม่ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเหมือนกับสัญญานี้โดยมีสาระสำคัญ และระยะเวลาเช่าที่เหลือจะดำเนินต่อจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ระยะเวลาเช่าของอาคารที่ก่อสร้างใหม่จะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับระยะเวลาเช่าเดิม ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น</p> <p>(ง) คู่สัญญาจะต้องจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับอาคารที่ก่อสร้างใหม่ ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ หรือภายในระยะเวลาอื่นตามที่จะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(จ) หากคู่สัญญาตกลงร่วมกันไม่ก่อสร้างอาคารที่เช่าขึ้นใหม่ หรือไม่สามารถบรรลุข้อตกลงเกี่ยวกับการก่อสร้างใหม่ได้ การเช่าตามสัญญานี้ให้ถือว่าสิ้นสุดลง ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนค่าเช่าที่ได้รับแล้ว ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานจะจัดสรรระหว่างคู่สัญญาตามสูตรการคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญา แม้มีข้อกำหนดข้างต้น ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ตามข้อสัญญานี้ ผู้เช่าสงวนสิทธิในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมาย ระเบียบ หรือประกาศที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในระหว่างระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงว่าผู้เช่าอาจโอนสิทธิและหน้าที่ในการเช่าอาคารที่เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลใดก็ได้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การนำสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร การโอนดังกล่าวต้องไม่กระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ และต้องไม่เกินระยะเวลาเช่า 2. ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงอาคารที่เช่าแก่บุคคลภายนอก ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่ต้องขออนุญาตจากผู้ให้เช่าเพิ่มเติม ทั้งนี้ การให้เช่าช่วงดังกล่าวต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าในการแสวงหาประโยชน์ และต้องไม่ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าช่วงที่ประกอบธุรกิจที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรม อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงหรือระยะเวลาต่อสัญญาจะต้องไม่เกินระยะเวลาเช่า หากผู้เช่าช่วงรายใดประสงค์จะต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่า เมื่อได้รับแจ้งจากผู้เช่าช่วงรายนั้น อาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าช่วงรายนั้นสำหรับระยะเวลาภายหลังระยะเวลาเช่า ณ วันต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ขึ้นอยู่กับข้อตกลงของผู้เช่าช่วงรายนั้น ผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และจะต้องไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญาดังกล่าวกับผู้เช่าช่วงรายนั้นโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
<p>ภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นในลักษณะเดียวกัน ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไร และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่รัฐบาลอาจเรียกเก็บเพิ่มเติมหรือบังคับใช้ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์จากการครอบครองอาคารที่เช่า นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นในลักษณะเดียวกัน ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไร และ/หรือภาษีอื่นใดที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระดังกล่าวข้างต้น แทนผู้เช่า ผู้เช่าตกลงชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าเต็มจำนวนภายใน 5 (ห้า) วันทำการ นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเห็นอาคารที่เช่าดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารที่เช่า (ข) ผู้เช่าจะรับผิดชอบอากรแสตมป์สำหรับสัญญานี้ (ค) ผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนอาคารที่เช่า (ง) ผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบภาษีเงินได้นิติบุคคลของตนเอง

	<p>2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอนมิเตอร์น้ำและมิเตอร์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายและจำหน่ายน้ำและไฟฟ้าภายในอาคารที่เช่า</p> <p>3. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบภาระผูกพัน ค่าบำรุงรักษา ค่าธรรมเนียม และหน้าที่ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่า หรือที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารที่เช่า ที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบ ค่าบำรุงรักษาและหน้าที่ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่า หรือที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารที่เช่า ที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า เพื่อให้อาคารที่เช่าอยู่ในสภาพดีหรือเหมาะสมสำหรับการใช้ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ยกเว้นการซ่อมแซมส่วนโครงสร้างหลักของอาคารที่เช่าเท่าที่การเสื่อมสภาพดังกล่าวเกิดจากการสึกหรอตามปกติเท่านั้น</p> <p>4. หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า ซึ่งฝ่ายนั้นไม่ควรได้รับ ฝ่ายที่ได้รับเงินหรือผลประโยชน์ดังกล่าวจะต้องคืนเงินหรือผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งโดยไม่ล่าช้า</p>
<p>เหตุผิดสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุในกรณีต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดสัญญา</p> <p>1. เหตุผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า</p> <p>(ก) เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจผิดสัญญาหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย FF&E (ในเวลาใดก็ตามในวันหรือก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาดังกล่าว) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และ/หรือสัญญาให้ความช่วยเหลือ (เรียกรวมกันว่า "สัญญาลงทุน") หรือมีการให้ข้อมูลอันเป็นเท็จในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาลงทุนฉบับใดฉบับหนึ่ง และการผิดสัญญาดังกล่าวไม่ได้รับการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามสัญญานี้ เว้นแต่เป็นกรณีเหตุสุดวิสัย หรือการผิดสัญญาหรือผิดนัดดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว</p> <p>(ข) หากผู้ให้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงหลักในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอาคารที่เช่า หรือขาย จำหน่าย โอน หรือก่อภาระผูกพันใดๆ บนอาคารที่เช่าในระหว่างระยะเวลาเช่าโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดของสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดสัญญาตามสัญญานี้โดยทันที</p> <p>(ค) ในกรณีใดก็ตามที่อาคารที่เช่าตามสัญญานี้ถูกยึดตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้อาคารที่เช่าตามเจตนาและวัตถุประสงค์ของผู้เช่าตามสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่าตามสัญญานี้โดยทันที</p> <p>(ง) ผู้ให้เช่าถูกศาลที่มีเขตอำนาจสั่งให้อยู่ในความดูแลของผู้รับมอบอำนาจ (Receivership) หรือล้มละลาย หรือผู้ให้เช่าถูกสั่งให้เลิกกิจการ ชำระบัญชี หรืออยู่ระหว่างกระบวนการฟื้นฟูกิจการ</p> <p>2. เหตุผิดสัญญาโดยผู้เช่า</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าจงใจผิดสัญญาหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือมีการให้ข้อมูลอันเป็นเท็จตามสัญญานี้หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาตามสัญญานี้ เว้นแต่เป็นกรณีเหตุสุดวิสัย หรือการผิดสัญญาหรือผิดนัดดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน หรือเว้นแต่การไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้เป็นผลมาจาก (ก) ผู้ให้เช่าจงใจหรือประมาทเลินเล่อไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (ข) ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งอยู่ในกลุ่มเดียวกันกับผู้ให้เช่า) จงใจหรือประมาทเลินเล่อไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>

<p>สิทธิของ คู่สัญญาใน กรณีผิด สัญญา</p>	<p>1. สิทธิของผู้เช่าในกรณีผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 1 (ก) ภายใต้เหตุผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือประพฤตินิยมชอบตามสัญญานี้ และ/หรือสัญญาลงทุน ผู้เช่าอาจเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่อาจบอกเลิกสัญญานี้เนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่า และ/หรือ WHA จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาลงทุน โดยที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้อาคารที่เช่าตามเจตนาและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้อีกต่อไป ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ ทั้งนี้ ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า รวมถึงการสูญเสียประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้อาคารที่เช่าในระยะเวลาเช่าที่เหลืออันเกิดจากการเลิกสัญญานี้ หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องคืนค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าได้ชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสูตรการคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญานี้</p> <p>(ข) หากเกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 1 (ข) ถึง (ง) ภายใต้เหตุผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือประพฤตินิยมชอบตามสัญญานี้ ผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าอันเกิดจากการผิดสัญญาดังกล่าว และ/หรือบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที หากผู้เช่าบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุข้างต้น ผู้ให้เช่าจะต้องคืนค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าได้ชำระในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสูตรการคำนวณที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้เช่าสำหรับการสูญเสียประโยชน์ทั้งหมดอันเป็นผลจากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้และได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่าในระยะเวลาเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากการเลิกสัญญานี้</p> <p>(ค) ในการใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและการบอกเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงพิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าเป็นรายอาคาร และผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะสำหรับอาคารที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาหรือไม่</p> <p>2. สิทธิของผู้ให้เช่าในกรณีผิดสัญญาโดยผู้เช่า</p> <p>(ก) ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 2 ภายใต้เหตุผิดสัญญาโดยผู้เช่า และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือประพฤตินิยมชอบตามสัญญานี้หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ผู้ให้เช่าอาจเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดจากเหตุดังกล่าวจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้เนื่องจากการผิดสัญญาดังกล่าว เว้นแต่เหตุผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากการที่ผู้เช่าจงใจผิดสัญญาหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และมีผลกระทบในทางลบต่ออาคารที่เช่า ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนค่าเช่าอาคารให้แก่ผู้เช่า และการเลิกสัญญาดังกล่าวจะไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกิดจากเหตุผิดสัญญาดังกล่าว</p> <p>(ข) ในการใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและการบอกเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงพิจารณาความเสียหายของอาคารที่เช่าเป็นรายอาคาร และผู้ให้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะใช้สิทธิเฉพาะสำหรับอาคารที่เช่าที่ได้รับความเสียหายจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาหรือไม่</p>
<p>การเลิก สัญญา</p>	<p>1. เมื่อระยะเวลาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>2. เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันให้เลิกสัญญานี้</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 3. สถานะกองทรัสต์ของผู้เช่าช่วงถูกเพิกถอนหรือสิ้นสุดลงโดยผลของกฎหมาย และ/หรือโดยคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า 4. ในกรณีที่พื้นที่ทั้งหมดหรือส่วนสำคัญของอาคารที่เช่าหลังโดยอยู่ในเขตเวนคืน เขตสงวน หรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่น ซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถให้เช่าอาคารที่เช่าในสาระสำคัญได้ ผู้เช่ามีสิทธิพิจารณาว่าจะบอกเลิกสัญญานี้เฉพาะส่วนที่ได้รับผลกระทบของอาคารที่เช่าหรือไม่ 5. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อเกิดเหตุผิดสัญญาตามที่กำหนดในข้อสัญญาว่าด้วยสิทธิของคู่สัญญาในกรณีผิดสัญญา 6. เมื่อคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ไม่มีชำระค่าเช่าอาคารในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือไม่มีชำระจดทะเบียนสิทธิการเช่าเหนืออาคารที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือไม่มีชำระค่าเช่าช่วงส่วนแรกในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือไม่มีชำระจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเหนือที่ดินเช่าช่วง และ/หรือไม่มีชำระราคาซื้อขาย FF&E ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาลงทุน (แล้วแต่กรณี) 7. ในเวลาใดก่อนหรือในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เมื่อผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่อาคารที่เช่าได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญ หรือการดำเนินธุรกิจของอาคารที่เช่ามีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ เช่น ไม่มีผู้เช่าช่วงในอาคารที่เช่า ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 2 (จ) ของข้อสัญญาว่าด้วยอาคารที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย สัญญานี้จะสิ้นสุดลง เมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากการประกันภัยอาคารที่เช่าในฐานะผู้เอาประกันร่วมให้แก่ผู้ให้เช่าครบถ้วนแล้ว โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าอาคาร หรือเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนค่าเช่าอาคารส่วนที่เหลือ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 1, 2 หรือ 3 ของข้อสัญญาว่าด้วยการเลิกสัญญา สัญญานี้จะสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า หรือเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง และผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนค่าเช่าอาคารส่วนที่เหลือ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 4 ของข้อสัญญาว่าด้วยการเลิกสัญญา คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากกันและกัน คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่ามีสิทธิได้รับผลประโยชน์หรือค่าชดเชยที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอันเนื่องมาจากการเวนคืนอาคารที่เช่า ตามสูตรที่กำหนดไว้ในสัญญา ยอดคงเหลือภายหลังการจัดสรรผลประโยชน์หรือค่าชดเชยจากการเวนคืนอาคารที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสูตรการคำนวณแล้ว จะตกเป็นของผู้ให้เช่า 4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาอันเป็นผลจากเหตุผิดสัญญาตามข้อสัญญาว่าด้วยสิทธิของคู่สัญญาในกรณีผิดสัญญา คู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวมีสิทธิตามที่กำหนดในข้อสัญญาดังกล่าว 5. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 6 ของข้อสัญญาว่าด้วยการเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญานี้สิ้นสุดลง และคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 6. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 7 ของข้อสัญญาว่าด้วยการเลิกสัญญา ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้ให้เช่า เว้นแต่เกิดจากเจตนาหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า
<p>ผลภายหลังการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดตามข้อกำหนดของสัญญา ผู้เช่าจะต้องส่งคืนอาคารที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพ ณ ขณะนั้น โดยคำนึงถึงการสึกหรอตามปกติจากการใช้งานตามปกติ พร้อมด้วยสิ่งติดตั้งเครื่องตราและอุปกรณ์ทั้งหมดที่ติดตั้งหรือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารที่เช่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์หรือกลายเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (ไม่รวมสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อสัญญาถัดไป) ผู้เช่าจะต้องดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยความ

	<p>ระมัดระวังเยี่ยงวิญญูชนพึงกระทำต่อทรัพย์สินของตนเอง ผู้เช่าจะไม่ต้องรับผิดชอบสำหรับการไม่สามารถส่งคืนส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ใดๆ ในกรณีที่การไม่สามารถส่งคืนดังกล่าวเป็นผลจากเหตุสุดวิสัย หรือจากการเสื่อมสภาพอันเกิดจากการใช้งานตามปกติหรือจากอายุการใช้งานตามปกติของทรัพย์สินดังกล่าว หรือเจ้าของที่ดินใช้สิทธิตามสัญญาเช่าหลักในการรื้อถอนอาคารที่เช่า หากเจ้าของที่ดินใช้สิทธิดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้เช่าจะต้องส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่ผู้เช่าได้รับในนามของผู้ให้เช่า (ถ้ามี) รวมถึงเงินประกันและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าช่วงที่ครอบครองอาคารที่เช่า ให้แก่ผู้เช่าช่วง (ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์จะเช่าต่อกับผู้ให้เช่า) หรือให้แก่ผู้ให้เช่า (โดยได้รับความยินยอมจากผู้เช่าช่วงดังกล่าว) แล้วแต่กรณี</p> <p>2. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่ามีสิทธิซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า เว้นแต่กรณีที่สัญญาสิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของผู้ให้เช่า ซึ่งในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าตามบัญชีรายการทรัพย์สินของผู้เช่า</p> <p>หากผู้ให้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวหรือมีภาวะผูกพันดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพ ณ วันที่สัญญานี้สิ้นสุด ราคาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นราคาตลาดยุติธรรม ณ วันส่งมอบ ในกรณีที่สังหาริมทรัพย์ใดไม่มีราคาตลาด คู่สัญญาตกลงว่าให้ใช้มูลค่าตามบัญชีสุทธิของสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ณ วันส่งมอบ</p> <p>3. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่ระบุในข้อ 1 (ก) และข้อ 1 (ข) ภายใต้ข้อสัญญาว่าด้วยสิทธิของคู่สัญญาเมื่อผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิใช้อาคารที่เช่าจนกว่าผู้เช่าจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าอาคารส่วนที่ต้องคืน รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่า</p> <p>4. ภายใน 6 (หก) เดือนภายหลังจากที่สัญญานี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าจะต้อง เมื่อได้รับการร้องขออย่างสมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่า ให้ความช่วยเหลือในการจัดให้ผู้เช่าช่วงของอาคารที่เช่า ณ วันที่สัญญานี้สิ้นสุด เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยตรงกับผู้ให้เช่า</p> <p>5. ผู้เช่าจะต้องนำส่งและส่งมอบค่าเช่าล่วงหน้า ค่าบริการ และเงินอื่นใดที่ได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง ก่อนหรือเมื่อระยะเวลาเช่าสิ้นสุดลง ให้แก่ผู้ให้เช่า เงินดังกล่าวจะต้องส่งมอบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า หรือภายในระยะเวลาอื่นตามที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>6. ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับค่าเช่าล่วงหน้า ค่าบริการ หรือเงินอื่นใดจากผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการที่เกี่ยวข้อง สำหรับระยะเวลาภายหลังจากวันที่สัญญานี้หมดอายุหรือสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องนำส่งและส่งมอบเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับเงินดังกล่าวจากผู้เช่าช่วง ผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการนำส่งดังกล่าว เว้นแต่สัญญานี้สิ้นสุดลงอันเนื่องมาจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ซึ่งในกรณีดังกล่าว คู่สัญญาฝ่ายที่เป็นฝ่ายผิดจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว</p>
<p>บันทึก ข้อตกลง เกี่ยวกับที่ดิน เช่าช่วง</p>	<p>คู่สัญญาตกลงเช่าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วง ซึ่งจะถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้</p>

(4) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound**

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดังต่อไปนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ฉบับภาษาอังกฤษที่ได้รับ และแปลเป็นภาษาไทยโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นบริษัทในครั้งนี้นี้ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวยังเป็นเพียงฉบับร่าง ดังนั้น สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่แสดงด้านล่างอาจแตกต่างจากสัญญาฉบับที่จะเข้าทำจริง ซึ่งจะจัดทำเป็นภาษาอังกฤษ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	<p>ผู้ซื้อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้ซื้อ”)</p> <p>ผู้ขาย : บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไดวะ โลจิสติกส์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ขาย”)</p>
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	กรรมสิทธิ์ในระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับและจำเป็นสำหรับการใช้ที่ดิน อาคาร โครงสร้าง และสิ่งติดตั้งตราอื่นภายในอาคารของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound (เรียกรวมกันว่า “FF&E”)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	<p>มูลค่าการลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ประกอบด้วย ค่าเช่าช่วงสำหรับที่ดินเช่าช่วง (“ค่าเช่าช่วง”) ค่าเช่าอาคาร และราคาซื้อขาย FF&E (“ราคาซื้อขาย”) รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 1,181.20 ล้านบาท จำนวนเงินดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ผู้ซื้อตกลงชำระค่าเช่าช่วงส่วนแรก ค่าเช่าอาคาร และราคาซื้อขายในจำนวนเงินตามคู่สัญญาจะตกลงกัน ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (“วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง”) และชำระค่าเช่าช่วงส่วนที่เหลือเป็นรายปี ตลอดระยะเวลาเช่าช่วงของที่ดินเช่าช่วง</p> <p>ค่าเช่าช่วง ค่าเช่าอาคาร และราคาซื้อขาย อาจมีการปรับตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร อย่างไรก็ตาม จำนวนรวมของค่าเช่าช่วง ค่าเช่าอาคาร และราคาซื้อขาย เมื่อรวมกับมูลค่าของทรัพย์สินอื่นที่ผู้ซื้อลงทุนในปัจจุบัน ภายใต้การลงทุนครั้งที่ 12 จะต้องไม่เกิน 1,181.20 ล้านบาท</p>
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	ผู้ขายจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ใน FF&E (ถ้ามี) และผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ใน FF&E ตามสัญญานี้
การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบ FF&E	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ขายตกลงโอน และผู้ซื้อตกลงรับโอน กรรมสิทธิ์ใน FF&E ตามข้อกำหนดของสัญญานี้ ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงและวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาเช่าอาคาร สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound (เรียกรวมกันว่า “สัญญาเช่าทรัพย์สิน”) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) ผู้ขายตกลงส่งมอบการครอบครอง FF&E ให้แก่ผู้ซื้อในวันโอนกรรมสิทธิ์ ในสภาพของ FF&E ณ วันดังกล่าว คู่สัญญาจะถือว่าการส่งมอบการครอบครองดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์เมื่อการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง/สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินเสร็จสิ้น ในกรณีที่ผู้ซื้อพบว่า FF&E อยู่ในสภาพที่เสียหายหรือมีข้อบกพร่องที่สำคัญถึงขนาดที่ว่า หากผู้ซื้อทราบถึงความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าวก่อนเข้าทำสัญญานี้ ผู้ซื้อจะไม่เข้าทำสัญญานี้ ผู้ซื้อไม่มีสิทธิปฏิเสธไม่ซื้อ

	FF&E จนกว่าผู้ขายจะแก้ไขความเสียหายหรือข้อบกพร่องดังกล่าว ผู้ขายมีหน้าที่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จ โดยเป็นค่าใช้จ่ายของผู้ขาย ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ซื้อ
เหตุเล็ก สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ ในกรณีที ในเวลาใดก็ตามในวันหรือก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเช่าทรัพย์สิน หรือให้ข้อมูลอันเป็นเท็จในสัญญานี้ และ/หรือสัญญาเช่าทรัพย์สิน และการผิดสัญญาดังกล่าวไม่ได้รับการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายดังกล่าวเป็นฝ่ายผิดสัญญาตามสัญญานี้ ในเวลาใดก็ตามในวันหรือก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาอาจตกลงร่วมกันให้เลิกสัญญานี้และสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในเวลาใดก็ตามในวันหรือก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายถูกศาลที่มีเขตอำนาจสั่งให้อยู่ในความดูแลของผู้รับมอบอำนาจหรือล้มละลาย หรือผู้ขายถูกสั่งให้เลิกกิจการ ข้าราชการ หรืออยู่ระหว่างกระบวนการฟื้นฟูกิจการ ในเวลาใดก็ตามในวันหรือก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ FF&E ได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญ หรือการดำเนินธุรกิจของ FF&E มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง กรณีที่ไม่มีผู้เช่าในอาคารตามสัญญาเช่าอาคาร ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ไม่มีการชำระราคาซื้อขาย FF&E ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ และ/หรือไม่มีการชำระค่าเช่าช่วงส่วนแรกในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงเหนือที่ดินเช่าช่วง และ/หรือไม่มีการชำระค่าเช่าอาคาร และ/หรือไม่มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าเหนืออาคารที่เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี)
ผลการเล็ก สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นฝ่ายผิดสัญญาเมื่อเกิดเหตุการณ์ตามข้อ 1 หรือ 5 ของข้อสัญญาว่าด้วยเหตุแห่งการเลิกสัญญา คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าชดเชย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเหตุดังกล่าว โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้คู่สัญญาฝ่ายผิดสัญญาทราบตามข้อกำหนดเรื่องการแจ้งที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันให้เลิกสัญญานี้ตามข้อ 2 ของข้อสัญญาว่าด้วยเหตุแห่งการเลิกสัญญา สัญญานี้จะถือว่าสิ้นสุดลง ณ วันที่ตกลงร่วมกันดังกล่าว แม้จะมีข้อกำหนดอื่นใดในสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าชดเชย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ จากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่เกิดจากหรือเกี่ยวเนื่องกับการเลิกสัญญาดังกล่าว ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 3 หรือ 4 ของข้อสัญญาว่าด้วยเหตุแห่งการเลิกสัญญา ผู้ซื้อสิทธิบอกเลิกสัญญานี้โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ขายทราบ เมื่อมีการเลิกสัญญาดังกล่าว ผู้ซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าชดเชย หรือค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้ขาย เว้นแต่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดจากการกระทำโดยจงใจหรือความประมาทเลินเล่อของผู้ขายโดยตรง

1.3.2 ร่างสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

(1) สรุปสาระสำคัญของร่างบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการ WGCL IDC

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โฉจิสติกส์ จำกัด (“ดับบลิวจีซีแอล”)
อารัมภบท	<ol style="list-style-type: none"> ดับบลิวจีซีแอล เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 17654 และ 22916 ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง (“ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน”) และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และ

	<p>สำนักงานในโครงการ WGCL IDC (“อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน”) พร้อมสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินที่ซื้อขายและอาคารดังกล่าว (รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน”) โดยดดับบลิวจีซีแอล ประสงค์จะขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ดับบลิวจีซีแอล จะเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนจากกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่คู่สัญญาจะได้อตกลงกัน (“สัญญาเช่ากับดดับบลิวจีซีแอล”)</p> <p>2. ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ไม่รวมถึง โซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของโซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้าและแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนและทรัพย์สินอื่นที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งดดับบลิวจีซีแอลได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่ากับดดับบลิวจีซีแอล และใช้ประโยชน์เพื่อที่ดินข้างเคียง (ตามคำนิยามด้านล่าง) ณ วันที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน อันได้แก่ แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง (“ทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน”) โดยที่หลังจากโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนแล้ว ดับบลิวจีซีแอล จะไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นให้แก่กองทรัสต์ จึงมีความจำเป็นที่จะให้ทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนตั้งอยู่กับบางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนต่อไป</p> <p>3. ดับบลิวจีซีแอล เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินโฉนดเลขที่ 194808 และ 18541 ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่บริเวณข้างเคียงที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน (“ที่ดินข้างเคียง”) และภายหลังจากที่กองทรัสต์ลงทุนในที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ดับบลิวจีซีแอล มีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนดังกล่าว ซึ่งเป็นทางเข้าออกของที่ดินข้างเคียงสู่ทางสาธารณะ และบ่อพักน้ำฝนที่ตั้งอยู่ในที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ร่วมกันกับกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากการใช้ทรัพย์สินร่วมกันดังกล่าว</p>
<p>วันที่มีผลใช้บังคับของสัญญา</p>	<p>สัญญานับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการ WGCL IDC (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”)</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน</p>	<p>1. นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่สัญญาเช่ากับดดับบลิวจีซีแอล สิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ดดับบลิวจีซีแอล ติดตั้งทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนของดดับบลิวจีซีแอลกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขตามที่คู่สัญญาจะได้อตกลงกันในสัญญาเช่ากับดดับบลิวจีซีแอล</p> <p>2. ดับบลิวจีซีแอล ตกลงจะจัดหาทดแทน ซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซมทุกชนิดและทุกประเภท และปรับปรุงทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนหรือกระทำการใด ๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอยู่ในสภาพที่ดี เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อโครงสร้าง สภาพ หรือการใช้งานทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ด้วยค่าใช้จ่ายของดดับบลิวจีซีแอลทั้งสิ้น</p> <p>3. ดับบลิวจีซีแอล ตกลงว่าจะไม่ดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน อันเป็นการทำให้อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้รับความเสียหาย หรือเป็นผลให้อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนไม่เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับกับอาคารที่กองทรัสต์จะลงทุน เช่น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายว่าด้วยส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ</p> <p>ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคล อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนหรืออาคารอื่นใด หรือการกระทำของดดับบลิวจีซีแอล เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับ</p>

	<p>ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนส่งผลให้อาคารที่กองทรัสต์จะลงทุนผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ดับบลิวจีซีแอล ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่ติดตั้งอยู่กับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน และผู้ครอบครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับทางเข้าออก</p>	<p>นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่สัญญาเช่ากับดับบลิวจีซีแอลสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของดับบลิวจีซีแอล ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 17654 และ 22916 ตำบลมาตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นทางเข้าออกของที่ดินข้างเคียงของดับบลิวจีซีแอล สู่ทางสาธารณะ (“ที่ดินทางเข้าออก”) ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ดังกล่าว เป็นการใช้เพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ร่วมกับกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์ตกลงจะไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของที่ดินทางเข้าออกและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก โดยดับบลิวจีซีแอลตกลงจะ และจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของดับบลิวจีซีแอล ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิใดๆ ของกองทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินทางเข้าออกในการใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว โดยกองทรัสต์และดับบลิวจีซีแอล ตกกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออก เช่นเดียวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินตามที่กำหนดในสัญญาเช่ากับดับบลิวจีซีแอล เรื่องการบำรุงรักษาและการซ่อมแซม</p> <p>นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่ากับดับบลิวจีซีแอล สิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ดับบลิวจีซีแอล และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการของดับบลิวจีซีแอล ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก เพื่อเป็นทางเดินและทางรถยนต์ร่วมกับกองทรัสต์ได้ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของที่ดินทางเข้าออกและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินทางเข้าออก โดยดับบลิวจีซีแอลตกลงจะ และจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิใดๆ ของกองทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินทางเข้าออกในการใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ที่ดินทางเข้าออกดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ที่ดินทางเข้าออกตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p>
<p>ข้อตกลงเกี่ยวกับบ่อพักน้ำฝน</p>	<p>นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงวันที่สัญญาเช่ากับดับบลิวจีซีแอล สิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ซึ่งตั้งอยู่ที่ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ร่วมกับกองทรัสต์ได้ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของบ่อพักน้ำฝนและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน โดยดับบลิวจีซีแอลตกลงจะ และจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิใดๆ ของกองทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของบ่อพักน้ำฝนในการใช้สอยหรือใช้ประโยชน์บ่อพักน้ำฝนดังกล่าว กองทรัสต์และดับบลิวจีซีแอล ตกกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม บ่อพักน้ำฝน เช่นเดียวกับการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินตามที่กำหนดในสัญญาเช่ากับดับบลิวจีซีแอล เรื่องการบำรุงรักษาและการซ่อมแซม</p> <p>นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่ากับดับบลิวจีซีแอล สิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงและยินยอมให้ดับบลิวจีซีแอล และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในบ่อพักน้ำฝน ซึ่งตั้งอยู่ที่ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน ร่วมกับกองทรัสต์ได้ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ</p>

	<p>ปอพักน้ำฝนและดับบลิวจีซีแอลเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในที่ดินข้างเคียงและมีความจำเป็นต้องใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ในปอพักน้ำฝน โดยดับบลิวจีซีแอลตกลงจะ และจะดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ตลอดจนบริวารของดับบลิวจีซีแอล ไม่ทำให้เสื่อมสิทธิหรือรอนสิทธิใดๆ ของกองทรัสต์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของปอพักน้ำฝนในการใช้สอยหรือใช้ประโยชน์ปอพักน้ำฝนดังกล่าว โดยคู่สัญญาตกลงจะร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นสำหรับการบำรุงรักษา ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซม ปอพักน้ำฝนตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p>
--	--

(2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อจัดหาลประโยชน์ สำหรับโครงการ WGCL IDC

ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้ให้เช่า”)
ผู้เช่า	บริษัท ดับบลิวเอชเอ จีซี โอลิมปิก จำกัด (“ผู้เช่า”)
ทรัพย์สินที่เช่า	<ol style="list-style-type: none"> ที่ดินโฉนดเลขที่ 17654 และ 22916 ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง รวม 2 โฉนด เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา (“ที่ดินที่เช่า”) อาคารคลังสินค้าในโครงการ WGCL IDC จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารประมาณ 99,390.00 ตารางเมตร (“อาคารที่เช่า”) ตลอดจนสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าและอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคในอาคารที่เช่า ตามที่ระบุในสัญญา
วัตถุประสงค์ในการเช่า	ผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจตามปกติและชอบด้วยกฎหมาย รวมทั้งแต่ไม่จำกัดเพียง ใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นคลังรับฝากสินค้า สถานที่บรรจุสินค้า และเป็นศูนย์กระจายสินค้าทั้งในและต่างประเทศ
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาการเช่า 30 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าจากผู้เช่าตามสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า และคู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด
การต่ออายุระยะเวลาการเช่า	ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ไม่น้อยกว่า 24 เดือน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาหรือโดยสุจริตเพื่อพิจารณาการต่ออายุระยะเวลาการเช่า (“การต่ออายุ”) รวมถึงเงื่อนไขสำคัญของการต่ออายุ เช่น ระยะเวลาการต่ออายุ อัตราค่าเช่าและการปรับค่าเช่า และเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันหารือให้แล้วเสร็จภายใน 120 วัน นับแต่วันที่เริ่มหารือ
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือน ในอัตราเพิ่มขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า โดยปีที่ 1 ค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี และนับตั้งแต่ปีที่ 16 เป็นต้นไป ค่าเช่า 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญานี้
เงินประกันการเช่า	<ol style="list-style-type: none"> ผู้เช่าตกลงจะวางหลักประกันแก่ผู้ให้เช่าเป็นเงินสดนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้ จำนวนตามที่จะได้กำหนดในสัญญา โดยเงินประกันการเช่านี้ถือเป็นหลักประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญานี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า เพื่อป้องกันมิให้เกิดข้อสงสัย ไม่ให้ถือว่าเงินประกันการเช่าเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้า ดังนั้น ผู้เช่าไม่อาจถือเป็นข้ออ้างเพื่อผิदनัดชำระค่าเช่า ภายในระยะเวลา 30 วันหลังจากวันที่ผู้เช่าส่งคืนการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้ให้เช่าโดยชอบในสภาพสะอาด และเรียบร้อย ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยไม่มีดอกเบี้ย หลังจากหักด้วยยอดค้างชำระต่างๆ ที่เป็นค่าเช่า ค่าสาธารณูปโภค และค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงเงินจำนวนอื่นใดที่ผู้เช่าค้างชำระกับผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ โดยไม่ถือว่าเป็นการเสื่อมสิทธิอื่นๆ ของผู้ให้เช่าแต่อย่างใด

<p>หน้าที่ของผู้ เช่า</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงดำเนินการ ในเรื่องดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าจะชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงินจำนวนอื่นใดที่ต้องชำระตามสัญญานี้ แก่ผู้ให้เช่าตรงตามเวลาที่กำหนด และจะรับผิดชอบชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์และระบบโทรคมนาคมอื่นๆ และค่าสาธารณูปโภค ที่มีไว้เพื่อการใช้งานของผู้เช่า ณ ทรัพย์สินที่เช่า เมื่อได้รับใบเรียกเก็บเงินจากผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจะชำระเงินประกันใดๆ ที่ต้องชำระเพิ่มเติมให้แก่ผู้ให้บริการดังกล่าวด้วย 2. ผู้เช่าจะยึดถือและปฏิบัติตามกฎและระเบียบของหน่วยงานราชการในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าและการประกอบกิจการของผู้เช่า รวมถึงการขอมอบใบอนุญาตที่จำเป็นในการประกอบกิจการของผู้เช่าอย่างครบถ้วน รวมทั้งการเก็บเชื้อเพลิง การปฏิบัติเพื่อให้เกิดความปลอดภัยและการปกป้องสิ่งแวดล้อม และการชำระภาษี อากร ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทุกประเภทที่จำเป็นต้องชำระภายใต้สัญญานี้และที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า 3. ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิในสัญญานี้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของทรัพย์สินดังกล่าวโดยไม่ได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าล่วงหน้า 4. ผู้เช่าตกลงดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี และจะซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ชำรุดหรือเสียหายทุกชนิดทุกประเภท เว้นแต่การซ่อมแซมและบำรุงรักษาซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้อกลับสู่สภาพปกติ 5. ผู้เช่าจะไม่กระทำหรือยินยอมให้มีการกระทำหรือมีสิ่งของใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า ที่ผิดกฎหมาย ผิดศีลธรรม หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหาย การรบกวน หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่นๆ
<p>การประกันภัย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าจะทำและดำรงไว้ซึ่ง (รวมถึงการชำระเบี้ยประกัน) ประกันภัยสำหรับอาคารคลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ทั้งหมดบนที่ดิน และให้มีการคุ้มครองอาคารคลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ทั้งหมดบนที่ดิน ตลอดเวลา โดยมีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่น้อยกว่าราคาประเมินของอาคารคลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ทั้งหมดบนที่ดิน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินของผู้ให้เช่า เพื่อให้ครอบคลุมความเสี่ยงต่อบรรดาความสูญหายและความเสียหายทุกชนิด (all risks) และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวจะต้องระบุชื่อผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าของผู้ให้เช่า (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์หรือเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้รับประโยชน์รายอื่น ในกรณีผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าของผู้ให้เช่า (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้รับประโยชน์รายอื่น ผู้เช่าต้องระบุในกรมธรรม์ให้ผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าของผู้ให้เช่า (ถ้ามี) เป็นผู้รับประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวในอาคารคลังสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ทั้งหมดบนที่ดิน 2. ผู้เช่าจะทำและดำรงไว้ซึ่ง (รวมถึงการชำระเบี้ยประกัน) ประกันภัยสำหรับสินค้าของตนเองหรือลูกค้าของผู้เช่า สิ่งติดต่องาน สิ่งตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องใช้ของตนเองที่อยู่ภายในทรัพย์สินที่เช่า 3. ผู้เช่าจะทำและดำรงไว้ซึ่ง (รวมถึงการชำระเบี้ยประกัน) ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่คุ้มครองการบาดเจ็บทางร่างกายหรือการเสียชีวิตของบุคคลที่สามอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุ และ/หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลใดๆ อันมีสาเหตุจาก หรือประมาทเลินเล่อของผู้เช่าหรือลูกจ้างของผู้เช่าในขณะปฏิบัติงาน หรือจากความชำรุดบกพร่องหรือที่มีผู้กล่าวหาว่ามีความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งเกิดขึ้นโดยเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ 4. ผู้เช่าจะทำและดำรงไว้ซึ่ง (รวมถึงการชำระเบี้ยประกัน) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของผู้เช่า โดยจำนวนทุนประกันภัยจะต้องรวมค่าเช่าตามสัญญานี้เป็นจำนวน 16 เดือนนับตั้งแต่เดือนที่เช่าทำประกันภัย

<p>ทรัพย์สินที่เข้า เสียหายหรือ ถูกทำลาย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้เข้าหรือบริวารของผู้เข้า โดยผู้เข้ายังคงสามารถหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เข้าบางส่วนตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ <ul style="list-style-type: none"> - คู่สัญญาตกลงให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เข้า - ผู้เข้าตกลงให้ผู้ให้เข้าซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าให้คงเดิม และผู้ให้เข้าตกลงจัดให้มีการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าให้คงเดิมโดยไม่ชักช้า - หากผู้เข้าได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ผู้เข้าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เข้าได้รับจากบริษัทประกันภัย ให้แก่ผู้ให้เข้าและ/หรือผู้ให้กู้ของผู้ให้เข้า เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้ามีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เข้าได้รับ ผู้ให้เข้าจะใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าซ่อมแซม หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อผู้เข้าได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานจะส่งมอบให้แก่ผู้ให้เข้าโดยเร็ว ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วน อันมีเหตุมาจากการกระทำโดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อของผู้เข้า หรือบริวารของผู้เข้า <ul style="list-style-type: none"> - ผู้เข้าตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้า - ในกรณีที่ผู้ให้เข้าได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ผู้ให้เข้าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้ให้เข้าได้รับจากบริษัทประกันภัย ให้แก่ผู้เข้าโดยไม่ชักช้า เพื่อใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าที่เกิดขึ้นจริง - ในกรณีที่ผู้ให้กู้ของผู้ให้เข้าได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ผู้เข้าจะเสนอแผนการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าให้แก่ผู้ให้เข้า เพื่อให้ผู้ให้เข้านำไปเสนอต่อผู้ให้กู้ของผู้ให้เข้าพิจารณา หากผู้ให้กู้ของผู้ให้เข้าไม่จ่ายเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้มาดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้าหรือจ่ายเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ล่าช้ากว่ากำหนดเวลาตามแผนซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้า ผู้ให้เข้าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในอันที่จะช่วยจัดหาแหล่งเงินให้แก่ผู้เข้าเพื่อใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เข้า 2. ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้เข้าหรือบริวารของผู้เข้า จนผู้เข้าไม่อาจหาประโยชน์หรือใช้ทรัพย์สินที่เข้าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ต่อไปได้ <ul style="list-style-type: none"> - ภายในระยะเวลา 15 ปีแรกของระยะเวลาการเข้า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น - นับจากปีที่ 16 ปีของระยะเวลาการเข้า และในช่วงระยะเวลาเข้าที่ต่ออายุออกไป (ถ้ามี) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่หรือไม่ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ - ในกรณีที่มีการสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ ผู้ให้เข้าเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - หากผู้เข้าได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน และเป็นกรณีจะต้องสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ ผู้เข้าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้เข้าได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้ให้เข้าและ/หรือผู้ให้กู้ของผู้ให้เข้า เพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าตามที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า หรือค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้เข้าได้รับ ผู้ให้เข้าจะใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าดังกล่าว - ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่ไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่และสัญญาเข้าเป็นอันสิ้นสุดลง และคู่สัญญาตกลงว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมานั้นจะตกเป็นของผู้ให้เข้าทั้งหมด ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรือมีนัยสำคัญ อันมีเหตุมาจากการกระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อของผู้เข้า หรือบริวารของผู้เข้า <ul style="list-style-type: none"> - ภายในระยะเวลา 15 ปีแรกของระยะเวลาการเข้า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น - นับจากปีที่ 16 ปีของระยะเวลาการเข้า และในช่วงระยะเวลาเข้าที่ต่ออายุออกไป (ถ้ามี) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ - ในกรณีที่มีการสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ ผู้เข้าจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ - หากผู้ให้เข้าได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน และเป็นกรณีจะต้องสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ ผู้ให้เข้าจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดที่ผู้ให้เข้าได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้เข้าโดยไม่ชักช้า เพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าที่เกิดขึ้นจริง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานได้รับล่าช้า ผู้เข้าจะใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ให้เข้าผู้ให้เข้าได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ผู้เข้าจะเสนอแผนการสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ ให้แก่ผู้ให้เข้าเพื่อให้ผู้ให้เข้านำไปเสนอต่อผู้ให้เข้าของผู้ให้เข้าพิจารณา หากผู้ให้เข้าของผู้ให้เข้าไม่จ่ายเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานให้มาดำเนินการสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่หรือจ่ายเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานล่าช้ากว่ากำหนดเวลาตามแผนการสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ ผู้ให้เข้าจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดไม่ว่าจะช่วยเหลือจัดหาแหล่งเงินให้แก่ผู้เข้าเพื่อใช้ในการสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ หากค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ผู้ให้เข้าได้รับ ผู้เข้าจะใช้เงินทุนของตน และ/หรือ จัดหาเงินทุนเพื่อชำระค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่ดังกล่าว ทั้งนี้ เมื่อผู้ให้เข้าได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน จะส่งมอบให้แก่ผู้เข้าโดยเร็ว - ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่ หรือ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นมาใหม่
--	--

	<p>หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เข้าขึ้นใหม่และสัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าเสียหายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงินไม่น้อยกว่าทุนประกันภัยในปีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายดังกล่าว หากผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้รับเงินค่าเสียหายดังกล่าวเท่ากับเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับ หากผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานน้อยกว่าทุนประกันภัยดังกล่าวหรือมีเหตุที่ทำให้บริษัทประกันภัยไม่จ่ายค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบส่วนขาดหรือจ่ายค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบจำนวนทุนประกันภัยดังกล่าว</p>
<p>สิทธิปฏิเสธก่อนสำหรับการต่อระยะเวลาเช่า และการซื้อทรัพย์สินที่เช่า</p>	<p>หากผู้ให้เช่าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือจะให้บุคคลอื่นเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าจะให้มีสิทธิผู้เช่าในการปฏิเสธก่อนสำหรับการต่อระยะเวลาเช่า หรือการซื้อทรัพย์สินที่เช่า ภายใต้เงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้สัญญาฉบับนี้</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญาและการเลิกสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> สัญญาจะสิ้นสุดเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า โดยบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน และจะต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนเท่ากับยอดรวมค่าเช่าที่ยังคงเหลือจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วันก่อนวันเลิกสัญญา ยกเว้นกรณีที่ผู้เช่าแนะนำผู้เช่ารายใหม่ที่มีคุณสมบัติเป็นที่ยอมรับของผู้ให้เช่าทุกประการ และผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวได้เข้าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าโดยตรง ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าโดยมีระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาเช่าที่เหลือ (หรือระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไป แล้วแต่กรณี) ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ หรือกรณีที่ผู้เช่าแนะนำผู้เช่ารายใหม่ที่มีคุณสมบัติเป็นที่ยอมรับของผู้ให้เช่าทุกประการ และผู้เช่ารายใหม่ดังกล่าวได้เข้าทำสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าโดยตรง ณ วันสิ้นสุดสัญญาเช่าโดยมีระยะเวลาไม่น้อยกว่าระยะเวลาเช่าที่เหลือ (หรือระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไป แล้วแต่กรณี) ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ไม่ด้อยไปกว่าข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ เว้นแต่เรื่องค่าเช่าที่มีอัตราต่ำกว่าค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าได้จ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนเท่ากับยอดรวมของส่วนต่างของค่าเช่าจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วันก่อนวันเลิกสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถจ่ายเงินที่ค้างชำระใดๆ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ภายใต้สัญญานี้และการผิดสัญญาดังกล่าวมิได้รับการแก้ไขภายใน 7 วัน นับจากวันที่ครบกำหนด สำหรับการผิดนัดชำระค่าเช่า หรือภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขการผิดสัญญาสำหรับการผิดสัญญาในกรณีอื่น หรือมีการพิพากษาว่าผู้เช่าเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวหรือล้มละลาย หรือเมื่อมีมติ คำสั่ง คำสั่งศาล คำร้อง หรือมีการยื่นคำร้องหรือคำฟ้องให้มีการชำระบัญชีของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ รับประทานอาหาร และเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในทันที ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของตนภายใต้สัญญานี้และการผิดสัญญาดังกล่าวมิได้รับการแก้ไขภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าแก้ไขการผิดสัญญา ผู้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และให้มีผลเป็นการเลิกสัญญานี้ทันที โดยผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินประกันการเช่าแก่ผู้เช่าโดยทันที ในกรณีที่อาคารคลังสินค้าถูกทำลายหรือได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิง จากอัคคีภัย อันตรายอื่นๆ หรือเหตุสุดวิสัย หรือเหตุอื่นที่อยู่เหนือการควบคุม และมีได้เป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดิน หรือทางเข้าของอาคารคลังสินค้าไม่สามารถผ่านหรือใช้งานได้มากกว่า 3 เดือน

	<p>ขึ้นไปด้วยเหตุที่อยู่เหนือการควบคุมและมิได้เป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง อันเป็นการไม่เหมาะสำหรับการใช้งานหรือการครอบครอง ผู้เช่ามีสิทธิขอยกเลิกสัญญา และให้สัญญานี้สิ้นสุดลงโดยทันทีและผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่า ภายใน 30 วัน ทั้งนี้ ในระหว่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ในอาคารคลังสินค้า ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่า ให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>6. หาก (1) ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายบางส่วนจากอัคคีภัย อัคนตรายอื่น ๆ หรือ เหตุสุดวิสัย และมีได้เป็นความผิดหรือเกิดจากเหตุอื่นที่อยู่เหนือการควบคุมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (2) ส่วนที่เสียหายของทรัพย์สินที่เช่านั้นซ่อมแซมได้ภายใน 3 เดือน หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน และ (3) ส่วนที่ไม่ได้รับความเสียหายของทรัพย์สินที่เช่านั้นยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานและครอบครองสมประโยชน์ของผู้เช่าได้ ทั้งสองฝ่ายตกลงว่าสัญญานี้จะไม่สิ้นสุดลงด้วยเหตุดังที่กล่าวมา แต่ค่าเช่า จะลดลงตามสัดส่วนพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่ได้รับความเสียหายและยังคงอยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานและครอบครองได้ จนกว่าจะมีการซ่อมแซมส่วนที่ได้รับความเสียหายนั้น หากการซ่อมแซมต่างๆ ใช้เวลาเกินกว่า 3 เดือน หรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกันได้ ผู้เช่าจะมีสิทธิเลือกที่จะเลิกสัญญา หรือสละสิทธิที่จะเลิกสัญญา หากผู้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่า ภายใน 30 วัน หากอาคารคลังสินค้าส่วนที่ได้รับความเสียหายดังกล่าวทั้งหมดได้รับการซ่อมแซมให้กลับมาอยู่ในสภาพใช้งานได้ ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะเช่าอาคารคลังสินค้าส่วนดังกล่าวได้ ในอัตราค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ณ เวลาที่ผู้เช่าเลือกที่จะเช่าอาคารคลังสินค้าส่วนดังกล่าว โดยมีระยะเวลาเช่าเท่ากับระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของสัญญานี้และมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่ระบุไว้ในสัญญานี้ทุกประการ</p>
<p>ภาษีอากร และ ค่าธรรมเนียม</p>	<p>ผู้เช่าจะชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีใดๆ ที่เรียกเก็บจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่หน่วยงานราชการประเมินและเรียกเก็บ</p>

(3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับทุกโครงการ

<p>คู่สัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้เช่า”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“ผู้รับสัญญา”)
<p>วันที่มีผลใช้บังคับสัญญา</p>	<p>สัญญานับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 (“วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุน”)</p>
<p>ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของผู้รับสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าสัญญาตกลงว่า ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ให้เช่าในประเทศไทย หากผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่า มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใด ๆ เพื่อการให้เช่า และ/หรือ โอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (Logistics Facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 (ยี่สิบ) กิโลเมตรจากโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินของผู้รับสัญญาให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน และ/หรือ จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มของผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเพื่อเสนอทรัพย์สินของผู้รับสัญญาให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

	<p>(ก) ผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของผู้รับสัญญา และ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของผู้รับสัญญาเป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้า</p> <p>2. อย่างไรก็ดี ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อ 1. ข้างต้น</p> <p>(ก) ผู้ให้สัญญาสามารถแสดงให้เห็น โดยนำเสนอสำเนาเอกสารแสดงความจำเป็นของลูกค้านายหน้าต่อผู้รับสัญญาเพื่อประกอบการพิจารณาว่า คุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของผู้รับสัญญา และผู้ให้สัญญาได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำเป็นกับลูกค้านายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของผู้รับสัญญา หรือ</p> <p>(ข) ผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ได้เสนอทรัพย์สินของผู้รับสัญญาให้ลูกค้านายหน้าก่อนแล้ว และผู้ให้สัญญาได้รับการปฏิเสธจากลูกค้านายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้านายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่าทรัพย์สินของผู้รับสัญญามีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้านายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้านายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับผู้รับสัญญา จะไม่ถือว่าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาในข้อนี้</p>
--	---

(4) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการ WGCL IDC

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์ WHART”)
วัตถุประสงค์	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาผลประโยชน์ในโครงการ WGCL IDC ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART โดยมีสิทธิ หน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
ทรัพย์สินที่บริหาร	<p>โครงการ WGCL IDC</p>
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	<p>ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับกองทรัสต์ WHART และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายโครงการ WGCL IDC (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”) โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด</p>
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	<p>ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ WGCL IDC (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในสัญญานี้รวมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แนบออกรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์</p> <p>กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ</p>

	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของมูลค่าก่อสร้าง</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จำหน่ายทรัพย์สินที่บริหาร ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะคืนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ได้ชำระล่วงหน้าไป ให้แก่กองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะคืนให้กองทรัสต์ WHART จะคำนวณตามส่วนของระยะเวลาที่เหลือของปีนั้น</p>
การบริหารจัดการ	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินที่บริหารในการเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมทั้งประสานงานให้ผู้เช่าพื้นที่เป็นผู้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม ในทรัพย์สินที่บริหาร รวมทั้งประสานงานให้ผู้เช่าพื้นที่จัดให้มีประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัยด้วย ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WGCL ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตรวจสอบวงเงินเอาประกันและเงื่อนไขของการเอาประกันให้สอดคล้องกับข้อกำหนดในสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WGCL</p>
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินที่บริหาร	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่บริหารทุกประเภท เว้นแต่ ค่าใช้จ่ายที่ WGCL ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบ ตามที่ระบุในสัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WGCL</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จำหน่ายทรัพย์สินที่บริหาร กองทรัสต์ WHART ตกลงจะคืนค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินที่บริหาร ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ชำระล่วงหน้าในส่วนของทรัพย์สินที่บริหารที่กองทรัสต์ WHART จำหน่าย ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวนค่าใช้จ่ายที่จะคืนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณตามส่วนของระยะเวลาที่เหลือของค่าใช้จ่ายนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART จำหน่ายดังกล่าว หากค่าใช้จ่ายที่ต้องคืนดังกล่าวไม่อาจคำนวณตามสัดส่วนได้ กองทรัสต์ WHART ตกลงจะคืนค่าใช้จ่ายนั้น ๆ เพิ่มจำนวนตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ชำระไป ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<ol style="list-style-type: none"> 1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 (สาม) ปี จากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC ในการพิจารณาผลการดำเนินงานครั้งแรกให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อ ๆ ไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 (สาม) ปี ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว 2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หากปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ตกลงไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
การขัดแย้งทางผลประโยชน์	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้อข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทรัสต์พิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสต์ และ/หรือ</p>

	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันหาวิธีโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการผิด</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการ ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้ลงนามกันต่อไป สำหรับทรัพย์สินหลัก โครงการ WGCL IDC (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์ WHART โดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ (ฉ) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ WHART ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ WHART หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) มีการเลิกกองทรัสต์ WHART ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ WHART ตามที่กฎหมายกำหนด (ข) โครงการ WGCL IDC ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และกองทรัสต์ WHART ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ได้อีกต่อไป

	<p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ WHART หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช่บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจำหน่ายโครงการ WGCL IDC</p> <p>เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมระหว่างที่ทรัสต์ยังมีได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตกเป็นของทรัสต์จึงกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง</p>
--	---

(5) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาดังต่อไปนี้ จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ฉบับภาษาอังกฤษที่ได้รับ และแปลเป็นภาษาไทยโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวยังเป็นเพียงฉบับร่าง ดังนั้น สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่แสดงด้านล่างอาจแตกต่างจากสัญญาฉบับที่จะเข้าทำจริง ซึ่งจะจัดทำเป็นภาษาอังกฤษ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none"> บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ไคเวจ โลจิสติกส์ หรือพเพอร์ตี จำกัด ("ผู้ให้สัญญา") บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ("ผู้รับสัญญา")
ข้อผูกพันของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมของผู้รับสัญญา	<p>เพื่อวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้ คำว่า "ค่าเช่า" หมายถึง ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการพื้นที่ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าเช่า ค่าบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลาง ค่าบริการสาธารณูปโภค และค่าธรรมเนียมอื่นใดสำหรับบริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>(ก) ในส่วนที่เกี่ยวกับพื้นที่เช่าในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound WHA หรือ WHA DAIWA ตกลงว่า หากในวันที่เช่าช่วงและเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ("วันลงทุน") พื้นที่เช่าส่วนใดในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ไม่รวมพื้นที่เช่าบนดาดฟ้า ("พื้นที่เช่า") ยังไม่มีผู้เช่าเข้าใช้ WHA หรือ WHA DAIWA จะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้รับคำมั่นในอัตราและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยเริ่มตั้งแต่วันลงทุน ภาระผูกพันในการชำระเงินดังกล่าวจะรวมถึงค่าน้ำและค่าไฟฟ้า ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นในลักษณะเดียวกันไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไร และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่ว่าง เสมือนหนึ่งว่า WHA หรือ WHA DAIWA เป็นผู้เช่าของพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าว</p>

	<p>ในกรณีนี้ ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากวันลงทุนของผู้รับค้ำประกัน ("ระยะเวลารับประกันค่าเช่า") หาก WHA ในฐานะผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้รับค้ำประกัน สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าว โดยมีระยะเวลาเช่าขั้นต่ำเท่ากับระยะเวลารับประกันค่าเช่าที่เหลืออยู่ และในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราที่ระบุไว้ในวรรคแรกที่ WHA หรือ WHA DAIWA รับประกันว่าจะชำระสำหรับงวดที่เกี่ยวข้อง WHA หรือ WHA DAIWA จะไม่ได้รับการปลดเปลื้องจากภาระผูกพันในการชำระค่าเช่าให้แก่ผู้รับค้ำประกันสำหรับพื้นที่เช่าที่ได้จัดหาผู้เช่าดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าที่ WHA จัดหาได้เช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่เช่าในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอัตราที่ WHA หรือ WHA DAIWA รับประกันว่าจะชำระสำหรับงวดที่เกี่ยวข้อง WHA หรือ WHA DAIWA ยังคงมีหน้าที่ชำระส่วนต่างระหว่างอัตราค่าเช่าที่รับประกันกับอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่ารายดังกล่าวต้องชำระจริงให้แก่ผู้รับค้ำประกันจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลารับประกันค่าเช่า นอกจากนี้ หากผู้เช่าที่ WHA จัดหาได้เช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่เช่าโดยมีระยะเวลาเช่าสั้นกว่าระยะเวลารับประกันค่าเช่าที่เหลืออยู่ WHA หรือ WHA DAIWA ยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้รับค้ำประกันสำหรับพื้นที่ดังกล่าวในอัตราที่ระบุไว้ในวรรคแรกที่ WHA หรือ WHA DAIWA รับประกันว่าจะชำระสำหรับงวดที่เกี่ยวข้อง จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลารับประกันค่าเช่า</p> <p>ในกรณีที่ WHA จัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าว และผู้เช่ารายดังกล่าวผิดนัดหรือไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าในเวลาต่อมา WHA หรือ WHA DAIWA ไม่มีหน้าที่ชำระค่าเช่าดังกล่าวแทนผู้เช่าที่ผิดนัด</p> <p>หากผู้รับค้ำประกันตกลงยกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใดก่อนสิ้นสุดระยะเวลารับประกันค่าเช่า ด้วยเหตุผลอื่นนอกจากการที่ผู้เช่ารายดังกล่าวผิดนัดหรือไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า และการยกเลิกดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของ WHA ในฐานะผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ WHA หรือ WHA DAIWA ยังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้รับค้ำประกันในอัตราที่ระบุไว้ในวรรคแรกสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าว จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลารับประกันค่าเช่า</p> <p>(ข) ผู้ให้สัญญาตกลงว่า หากพื้นที่เช่าไม่มีผู้เช่าเข้าใช้ ณ วันลงทุนของผู้รับสัญญา ผู้ให้สัญญาจะวางเงินประกันสำหรับการเช่าและบริการเพื่อเป็นหลักประกันภาระผูกพันในการชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่า ("เงินประกัน") เมื่อสิ้นสุดระยะเวลารับประกันค่าเช่า หรือเมื่อ WHA จัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าวในอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราที่ระบุไว้ใน (ก) ที่ WHA หรือ WHA DAIWA รับประกันว่าจะชำระสำหรับงวดที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน ผู้รับค้ำประกันคืนเงินประกันให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์อื่นใด ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่เกิดเหตุการณ์ก่อนดังต่อไปนี้ (i) วันสิ้นสุดระยะเวลารับประกันค่าเช่า หรือ (ii) วันที่ WHA จัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น</p> <p>ในกรณีนี้ คู่สัญญาตกลงว่า หากผู้รับค้ำประกันใช้สิทธิเรียกร้องค่าเช่าจากผู้ให้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตามข้อสัญญานี้ การใช้สิทธิดังกล่าวจะไม่กระทบต่อสิทธิของผู้รับค้ำประกันในการเรียกร้องค่าเช่าส่วนที่ขาดจากผู้ให้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามสัญญานี้</p> <p>เพื่อความชัดเจน หาก ณ วันลงทุนของผู้รับสัญญา พื้นที่เช่ามีผู้เช่าเข้าใช้แล้ว แม้ว่าจะระยะเวลาเช่าจะสั้นกว่าระยะเวลารับประกันค่าเช่าก็ตาม WHA หรือ WHA DAIWA ไม่มีหน้าที่ชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียม ภาษี หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าอยู่แล้วดังกล่าว</p>
<p>สิทธิไต่เบี่ย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. หาก WHA ชำระเงินใดๆ ให้แก่ผู้รับค้ำประกันตามข้อสัญญาว่าด้วยข้อผูกพันของผู้รับค้ำประกันเกี่ยวกับทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมของผู้รับค้ำประกัน WHA มีสิทธิไต่เบี่ยจาก WHA DAIWA เต็มจำนวนที่ WHA ได้ชำระไป WHA DAIWA จะต้องชำระคืนเงินดังกล่าวให้แก่ WHA ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือแจ้งจาก WHA 2. หาก WHA DAIWA ชำระเงินใดๆ ให้แก่ผู้รับค้ำประกันตามข้อสัญญาว่าด้วยข้อผูกพันของผู้รับค้ำประกันเกี่ยวกับทรัพย์สินในการลงทุนเพิ่มเติมของผู้รับค้ำประกัน WHA DAIWA ไม่มีสิทธิไต่เบี่ยจาก WHA สำหรับเงินจำนวนดังกล่าว WHA ไม่มีหน้าที่รับผิดชอบ WHA DAIWA a สำหรับเงินจำนวนใดที่ WHA DAIWA ได้ชำระไปตามข้อสัญญาดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การชดใช้ ค่าเสียหาย	ในกรณีที่ ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง เจ้าของที่ดินยังไม่ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินเช่าช่วง WHA ตกลงจะดเว้นจากการกระทำหรือละเว้นการกระทำใดๆ ที่อาจเป็นเหตุผิดสัญญาหรือเป็นการฝ่าฝืนสัญญาเช่าหลัก หากเกิดเหตุผิดสัญญาโดย WHA ตามสัญญาเช่าหลัก และเจ้าของที่ดินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลักและเรียกร้องให้ชดใช้ WHA ตกลงชดใช้ค่าเสียหายและปกป้องผู้รับค้ำประกันให้พ้นจากความรับผิดใดๆ
------------------------	---

(6) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound**

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ (“ทรัสต์”) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์ WHART”)
วัตถุประสงค์	ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารและจัดหาลประโยชน์ในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART โดยมีสิทธิหน้าที่ และขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้
ทรัพย์สินที่บริหาร	โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับกองทรัสต์ WHART และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound (“วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน”) จนถึงวันที่ ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2595 รวมระยะเวลาประมาณ 25 ปี 9 เดือน (กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในสัญญานี้รวมกับอัตราค่าใดก็ตามที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 (สาม) ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อนตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ จำนวนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายปี ตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏตามตารางค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนบท้ายสัญญานี้</p> <p>กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคารและการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่เกินร้อยละ 2 (สอง) ของมูลค่าก่อสร้าง</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จำหน่ายทรัพย์สินที่บริหาร ไม่ว่าจะทั้งหมด หรือแต่บางส่วน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะคืนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ได้ชำระล่วงหน้าไป ในส่วนที่กองทรัสต์ WHART จำหน่าย ให้แก่กองทรัสต์ WHART ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะคืนให้กองทรัสต์ WHART จะคำนวณตามส่วนของระยะเวลาที่เหลือของปีนั้น</p>

<p>การบริหารจัดการ</p>	<p>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินที่บริหารในการนำทรัพย์สินที่บริหารออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้เช่าพื้นที่ รวมทั้งรับผิดชอบและนำส่งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม ในทรัพย์สินที่บริหาร รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง หรือผู้เช่าพื้นที่ ทั้งนี้ รายละเอียดเป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้)</p> <p>สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินที่บริหารในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริหารดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) แทนกองทรัสต์ WHART และดำเนินการให้ผู้ให้เช่าของกองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้รับประกันภัยและผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาผู้ยืมเงิน และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่กองทรัสต์ WHART กำหนด)</p> <p>อย่างไรก็ดี หากการทำกรมธรรม์ประกันภัยของทรัพย์สินที่บริหารในปีใด มีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความเห็นชอบก่อน โดยเมื่อทรัสต์ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จึงจะถือว่าค่าเบี้ยประกันภัยเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัย หลักฐานการชำระเงิน หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย</p>
<p>ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินที่บริหาร</p>	<p>กองทรัสต์ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินที่บริหารทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับภาระ</p> <ul style="list-style-type: none"> (ก) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด (ข) ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ (ค) ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยในโครงการ (ง) ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร (เฉพาะกรณีที่ไม่มีผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ) และภายนอกอาคาร (จ) ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างช่าง วิศวกรประจำโครงการ ผู้จัดการหรือผู้ดูแลโครงการ (ฉ) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างใดก็ตาม รวมตลอดถึง ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ในส่วนที่มีได้มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ (ช) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง ในส่วนที่มีได้มีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการเป็นผู้รับผิดชอบ <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART จำหน่ายทรัพย์สินที่บริหาร ไม่ว่าจะทั้งหมด หรือแต่บางส่วน กองทรัสต์ WHART ตกลงจะคืนค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินที่บริหาร ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ชำระล่วงหน้าในส่วนของทรัพย์สินที่บริหารที่กองทรัสต์ WHART จำหน่าย ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวนค่าใช้จ่ายที่จะคืนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณตามส่วนของระยะเวลาที่เหลือของค่าใช้จ่ายนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART จำหน่าย</p>

	ดังกล่าว หากค่าใช้จ่ายที่ต้องคืนดังกล่าวไม่อาจคำนวณตามสัดส่วนได้ กองทรัสต์ WHART ตกลงจะคืนค่าใช้จ่ายนั้น ๆ เต็มจำนวนตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ชำระไป ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุก ๆ 3 (สาม) ปี จากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound</p> <p>ในการพิจารณาผลการดำเนินงานครั้งแรกให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลา 3 (สาม) ปี ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound และในการพิจารณาผลการดำเนินงานรอบต่อ ๆ ไป ให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 (สาม) ปี ภายใน 60 (หกสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน หากปรากฏว่า</p> <p>(ก) รายได้จากการดำเนินงานของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound (“โครงการ”) โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 (หนึ่ง) ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound หรือ (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ WHART ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า และ</p> <p>(ข) รายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น รวมกับระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อ (ก) ข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของรายได้จากการดำเนินงานของโครงการใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound หรือ (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ WHART ในแต่ละปีสำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า</p> <p>3. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดเตรียมเอกสารข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการในปีแรก หรือข้อมูลประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ WHART ในแต่ละปี หรือข้อมูลรายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดเตรียมเอกสารข้อมูลดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสต์</p>
การขัดแย้งทางผลประโยชน์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีในกรณีที่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

	<p>ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และหากทริสตีพิจารณาแล้วเห็นว่ากรณีดังกล่าวอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ WHART ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายการนี้</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำ การ ตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องจะได้ลงนามกันต่อไป สำหรับทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา 2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ (ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงผู้บริหารในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ (ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์ WHART โดยจงใจหรือโดยทุจริต (จ) กรณีตามที่กำหนดในเรื่องการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ (ฉ) กรณีผู้จัดการกองทรัสต์พบว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ WHART ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ WHART หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) มีการเลิกกองทรัสต์ WHART ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART หรือในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ WHART ตามที่กฎหมายกำหนด

	<p>(ข) โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ และ กองทรัสต์ WHART ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในโครงการดังกล่าวอีกต่อไป อันเป็นผลให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ได้อีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญา</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามหน้าที่ ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ ซึ่งการไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อกองทรัสต์ WHART หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุ ผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช้บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 2 (ง) ข้างต้น</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound</p> <p>เพื่อให้ปราศจากข้อสงสัย กรณีผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์อีกต่อไปไม่ว่ากรณีใด ๆ เหตุ ดังกล่าวไม่เป็นเหตุให้สัญญานี้สิ้นสุดลง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ต่อไปตามสัญญานี้ และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคลอื่นใดเข้าทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม ระหว่างที่ทรัสต์ยังมีได้แต่งตั้งบุคคลใดเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะตก เป็นของทรัสต์จึงเห็นว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะได้รับการแต่งตั้ง</p>
--	--

(7) สรุปสาระสำคัญของข้อเสนอเงินกู้ยืมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) ▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART (“ผู้กู้”)
วงเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> ▪ การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน จำนวนไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท ▪ การเข้าลงทุนกรณีที่ 2 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม. 23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ วงเงินตัวสัญญาใช้เงิน จำนวนไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท
อายุเงินกู้	ไม่เกิน 180 วัน และสามารถออกตัวสัญญาใช้เงินใหม่มาชำระคืนตัวสัญญาใช้เงินฉบับเดิมที่ครบกำหนดได้ ทั้งนี้ กำหนดอายุของวงเงินกู้ทั้งหมดจะไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืมครั้งแรก
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอาจใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงประเภทอื่น แต่ทั้งนี้ ดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ที่ WHART จะเข้าทำต่อไป
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนด
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
เงื่อนไขก่อนการเบิกใช้เงิน	ข้อกำหนดและเงื่อนไขมาตรฐานสำหรับเงื่อนไขบังคับก่อนสำหรับการใช้วงเงินกู้ยืมครั้งแรกสำหรับธุรกรรมในครั้งนี้ได้แก่แต่ไม่จำกัดเพียง
วงเงิน	<ol style="list-style-type: none"> 1. การดำเนินการเอกสารธุรกรรมเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม และเอกสารทางการเงินสาระสำคัญที่ผู้ให้กู้ยอมรับได้ 2. การได้รับความยินยอมจากรัฐบาล โบอิญญาต และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

	<p>3. จำนวนรวมของ ก) เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนของ WHART จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (ถ้ามี) และ/หรือ ข) การใช้เงินประกันการเช่าและการบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งใหม่ของ กองทรัสต์ และ/หรือ ค) วงเงินกู้เพียงพอที่จะเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม และ/หรือ (ง) เงินสดภายในของผู้กู้</p> <p>4. ความเห็นทางกฎหมายของที่ปรึกษาของผู้กู้เกี่ยวกับ ก) ความชอบด้วยกฎหมาย การบังคับใช้ และความถูกต้องของสัญญาเงินกู้ และ ข) ความสามารถของผู้กู้ในการทำสัญญาเงินกู้</p> <p>5. ความเห็นทางกฎหมายของที่ปรึกษาของผู้กู้เกี่ยวกับ ก) การบังคับใช้ของเอกสารหลักประกัน และ ข) ความสามารถและการมอบอำนาจตามสมควรของผู้กู้ที่เข้าสู่เอกสารหลักประกันที่เป็นคู่สัญญา</p> <p>นอกจากนี้ เงื่อนไขอื่นๆ ที่ถือเป็นมาตรฐานและจารีตประเพณี สำหรับการจัดหาเงินทุนประเภทนี้และเงื่อนไขอื่นๆ จะตกลงกันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้</p>
<p>เงื่อนไข การเบิกใช้ วงเงิน</p>	<p>1. เบิกเงินกู้ครั้งแรกภายใน 1 เดือน นับจากวันลงนามในสัญญากู้ยืมเงิน</p> <p>2. การเบิกเงินกู้ครั้งแรก สามารถเบิกได้ครั้งเดียว ณ วันที่เข้าทำรายการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยที่มูลค่าการเบิกจ่ายทั้งหมด จะต้องใช้ไปเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และ/หรือ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเท่านั้น</p>
<p>เงื่อนไขชำระ หนี้ก่อนครบ กำหนด</p>	<p>ไม่คิดค่าธรรมเนียมการจ่ายเงินต้นก่อนกำหนด (Prepayment Fee)</p>
<p>หลักประกัน เงินกู้ยืม</p>	<p>หลักประกันการกู้ยืมจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดด้านล่างนี้ เว้นแต่จะเป็นการขัดแย้งต่อกฎเกณฑ์และข้อบังคับที่สำนักงาน กสท. กำหนด</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ WGCL ▪ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสิทธิการเช่า/ เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound (เฉพาะการลงทุนกรณี 2 เท่านั้น) ▪ การจดทะเบียน และ/หรือ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจของโครงการที่มีอยู่เดิมของ WHART ตามที่ตกลงร่วมกันโดยผู้ให้กู้และผู้กู้ ▪ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์กรมธรรม์ประกันภัยประเภท ความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risk Insurance) ของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน ▪ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี <p>ทั้งนี้ มูลค่าเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ต้องไม่สูงกว่าร้อยละ 50.00</p>
<p>เงื่อนไขสำคัญ ของสัญญา เงินกู้</p>	<p>ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ก่อหนี้ที่มีดอกเบี้ยหรือก่อหนี้ หรือ ก่อภาระผูกพันกับสถาบันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ▪ ก่อภาระผูกพันอื่นเหนือทรัพย์สินอื่นๆ หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุน เว้นแต่ เป็นการดำเนินการที่เป็นปกติของธุรกิจ ▪ ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากเงื่อนไขตามที่ระบุไว้หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้) ▪ ผู้กู้ต้องดำรงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ TRIS rating ไม่ต่ำกว่า A-
<p>ข้อปฏิบัติ การเงิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.00 ▪ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยเงื่อนไขอื่น ๆ ที่ถือเป็นมาตรฐานและจารีตประเพณี สำหรับการจัดหาเงินทุนประเภทนี้และเงื่อนไขอื่น ๆ จะตกลงกันระหว่างผู้กู้และผู้ให้กู้

หมายเหตุ: เงื่อนไขข้างต้นอ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ได้รับจากสถาบันการเงิน และอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองข้อเสนอดังกล่าวกับสถาบันการเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าทำอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากข้อเสนอเบื้องต้น

1.4. มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ของ WHART ในครั้งนี้ สามารถจำแนกตามการอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็น 2 กรณี ดังนี้

การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยภายหลังการเข้าลงทุนของ WHART นั้น WGCL ตกกลงที่จะเข้าโครงการ WGCL IDC จาก WHART เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดประมาณวันที่ 30 กันยายน 2599 ในอัตราเพิ่มขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า โดยปีที่ 1 ค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี และนับตั้งแต่ปีที่ 16 เป็นต้นไป ค่าเช่า 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี

การเข้าลงทุนกรณีที่ 2 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) นอกจากนี้ WHART ตกกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายปี ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ซึ่งมีจำนวนค่าเช่าช่วงรวมเท่ากับ 230.47 ล้านบาท ด้วย (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว)

ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART พิจารณามูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินตามรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ SIM และ SMF ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ตุลาคม 2569) ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) โดยราคาที่จะลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่เท่ากับราคาประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

**เปรียบเทียบมูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12
กับราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA โดยผู้ประเมินราคาอิสระ**

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA (หน่วย: ล้านบาท)	ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ คาดว่าจะกองทรัสต์ WHART เข้า ลงทุน (วันที่ 1 ตุลาคม 2569)		ราคาประเมินต่ำสุด	มูลค่าที่ WHART จะ เข้าลงทุน (เท่ากับ ราคาประเมินต่ำสุด)
	SIMS	SMF		
โครงการ WGCL IDC	2,507.60	2,512.80	2,507.60	2,507.60
โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound	1,181.20	1,181.20	1,181.20	1,181.20 ¹
มูลค่าทรัพย์สินรวม	3,688.80	3,694.00	3,688.80	3,688.80

หมายเหตุ: /1 ในกรณีที่วาระการอนุมัติลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC ไม่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ วาระการอนุมัติลงทุนเพิ่มเติมในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จะไม่ถูกนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอีกต่อไป

โดย WHART จะชำระเงินลงทุนดังกล่าวในวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะดำเนินการภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบรรลุผลสำเร็จ เช่น กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ กู้ยืมเงิน และได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้อนุมัติไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

สำหรับการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ WGCL IDC และ/หรือ โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound (แล้วแต่กรณี ตามการอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์) WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ WHART ซึ่งจะประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในการบริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกับอัตราค่าที่ที่กำหนดไว้ โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีจำนวนที่แน่นอนรายปีและจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกันกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนของ WHART ในรอบที่ผ่านมา

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้ทำการเปรียบเทียบขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับ WHART กับขอบเขตของงานและอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และขอบเขตของงานและค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน โดยผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล

1.5. แหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ

แหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ของ WHART ในครั้งนี้ สามารถจำแนกตามการอนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็น 2 กรณี ดังนี้

1.5.1. การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว

สำหรับแหล่งเงินทุนของ WHART ในการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 อาจประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในกองทรัสต์ WHART และ/หรือเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดแหล่งเงินทุนแต่ละรายการ ดังนี้

(1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 สำหรับการเข้าลงทุนในกรณีที่ 1 จำนวนไม่เกิน 160.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จอง ชื่อ และชำระ เงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหนี้ที่ตามกฎหมายต่างประเทศ	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายเพิ่มเติม ²	กำหนดในภายหลัง ³	กำหนดในภายหลัง ²	กำหนดในภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	/1, /2, /4, /5 โดยต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART
ส่วนที่ 2 จัดสรรให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของ WHART ตามประกาศสำนักงาน	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายตามส่วนที่ 1	-	กำหนดในภายหลัง ²	กำหนดในภายหลัง และหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	/2, /4, /5 โดยต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของ WHART

จัดสรรให้แก่	จำนวน หน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อ หน่วย)	วัน เวลา จอง ซื้อ และชำระ เงินค่า หน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ก.ล.ต. และ/หรือ (2) ให้แก่ ประชาชนทั่วไป (Public Offering)					

หมายเหตุ: /1 วันกำหนดรายชื้อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Record Date) หรือวันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing Date) จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ให้มีการเพิ่มทุน

/2 จำนวนหน่วยทรัสต์และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

/3 อัตราส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์จะคำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ก่อนการเพิ่มทุนในครั้งใหม่ของ WHART หารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในส่วนที่ 1 ในราคาต่อหน่วยตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุต่อไป

/4 ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 1 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เหมาะสม พร้อมทั้งหรือหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2 หรือไม่มีก็ได้

/5 ให้ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้ 1) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อหน่วยทรัสต์ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมให้นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด 2) พิจารณากำหนดวันกำหนดรายชื้อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date) หรือวันปิดสมุดทะเบียน (Book Closing Date) โดยให้แจ้งวันกำหนดการดังกล่าวและรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบต่อไป 3) เจริญ ตกลง จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเปลี่ยนแปลง เอกสารคำขออนุญาต คำขอม่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงเอกสาร และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และตัวแทนรับจองซื้อหลักทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการเจรจา ติดต่อ และ/หรือ ยื่นคำขออนุญาต คำขอม่อนผันต่าง ๆ และหลักฐานที่จำเป็นที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานราชการ องค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว และการนำหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เป็นต้น และ 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

(2) การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินสำหรับการเข้าลงทุนในกรณีที่ 1 ประมาณไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าวเพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ซึ่งอาจจะกู้ยืมจากจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ อาทิ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของ WHART ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดอกเบี้ยในปีที่ 1 ไม่ว่าจะใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงใดก็ตาม จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยรายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC

อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งกองทรัสต์ WHART ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ที่ระดับ A Stable ในวันที่ 28 มกราคม 2569 นอกจากนี้ สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เผยแพร่เอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อนุร. 4/2569 เรื่อง หลักการและร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยเผยแพร่เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 ซึ่งมีหลักการเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินที่สำนักงาน ก.ล.ต. เห็นควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ ดังนี้ (ก) ยกเลิกการจัดทำ Credit Rating และกำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ไม่น้อยกว่า 2 เท่า และ (ข) กำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินเพิ่มเติมตามระยะเวลาและช่องทางที่กำหนด เพื่อให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้ โดยเอกสารรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวได้ระบุช่วงระยะเวลาที่คาดว่าหลักเกณฑ์ที่อยู่ระหว่างการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ซึ่งเป็นช่วงภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 นี้ ดังนั้น หากประกาศที่เกี่ยวข้องได้ออกมามีผลใช้บังคับ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับกฎหมายที่จะมีการปรับปรุงดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในโครงการ WGCL IDC นี้ เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินและหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จะทำให้ระดับหนี้สินของ WHART จะยังคงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ

(3) เงินสดภายในกองทรัสต์ และ/หรือเงินประกันการเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์จะดำเนินการให้ WHART ใช้เงินสดภายใน WHART และ/หรือนำเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL จำนวนประมาณ 54.00 ล้านบาท มาใช้สำหรับการเข้าลงทุนในกรณีที่ 1

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าของโครงการ WGCL IDC ที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดทรัพย์สินที่ WHART จะนำเงินประกันการเช่าตามสัญญาเช่าของโครงการ WGCL IDC มาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าบางส่วนโครงการ WGCL IDC มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC

1.5.2. การเข้าลงทุนกรณีที่ 2 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ

สำหรับแหล่งเงินทุนของ WHART ในการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 อาจประกอบด้วย (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ (2) เงินกู้จากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินสดภายในกองทรัสต์ WHART และ/หรือเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound โดยที่โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินลงทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดแหล่งเงินทุนแต่ละรายการ ดังนี้

(1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 9 สำหรับการเข้าลงทุนในกรณีที่ 2 จำนวนไม่เกิน 250.00 ล้านหน่วย แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ซึ่งมีรายละเอียดเช่นเดียวกับที่ระบุในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 ดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.1 (1) ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดหรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรร และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

(2) การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินสำหรับการเข้าลงทุนในกรณีที่ 2 ประมาณไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท รวมถึงอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อการเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ ซึ่งอาจจะกู้ยืมจากจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ อาทิ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ของ WHART ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดอกเบี้ยในปีที่ 1 ไม่ว่าจะใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงใดก็ตาม จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี เว้นแต่กรณียกเว้นบางประการที่อาจจะระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำต่อไป

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยรายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ

อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของ WHART ในปัจจุบัน และหุ้นกู้ที่มีอยู่ในปัจจุบันของ WHART จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่มีผลใช้บังคับในขณะนั้น ๆ ซึ่งมีรายละเอียดเช่นเดียวกับที่ระบุในการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 ดังส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.1 (2) ของรายงานฉบับนี้

(3) เงินสดภายในกองทรัสต์ และ/หรือเงินประกันการเช่าและบริการ

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความประสงค์จะดำเนินการให้ WHART ใช้เงินสดภายใน WHART และ/หรือนำเงินประกันการเช่าบางส่วนตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหามาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL และสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จำนวนประมาณ 80.00 ล้านบาท มาใช้สำหรับการเข้าลงทุนในกรณีที่ 2

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใด ๆ อาทิ การกำหนดจำนวนเงินประกันการเช่าและการบริการของโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดทรัพย์สินที่ WHART จะนำเงินประกันการเช่าและบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบความสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยรายละเอียดของการนำเงินประกันการเช่าบางส่วนของโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ

1.6. ข้อมูลทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

1.6.1. โครงการ WGCL IDC

โครงการ WGCL IDC



ที่ตั้งสินทรัพย์	:	48 ถนนโรงปุ๋ย ตำบลมาบตาพุด อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
รายละเอียดสินทรัพย์	:	<p>ภายหลังการเข้าลงทุนของ WHART นั้น WGCL ตกลงที่จะเข้าโครงการ WGCL IDC จาก WHART โดย WGCL จะเป็นผู้เช่ารายเดียวในพื้นที่เช่ารวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตรของโครงการดังกล่าว เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดประมาณวันที่ 30 กันยายน 2599</p> <p>ทั้งนี้ รายการทรัพย์สินในโครงการ WGCL IDC ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด (โฉนดเลขที่ 17654 และ 22916) เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 87 ไร่ 1 งาน 61.70 ตารางวา¹ จาก WGCL 2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC จำนวน 1 หลัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 99,390.00 ตารางเมตรจาก WGCL 3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร² ดังกล่าวในโครงการ WGCL IDC จาก WGCL <p>หมายเหตุ: /1 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ดินทั้งหมดตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยปัจจุบันที่ดินอยู่ระหว่างการรังวัด สอบเขตที่ดิน</p> <p>/2 ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนในโครงการ WGCL IDC จะไม่รวมถึงไซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่หลังคาของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ WGCL ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12</p>
สถานะของสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> ■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้า พื้นที่บรรจุสินค้า ไซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยมีอายุอาคารประมาณ 4 - 17 ปี ■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสายแยกทางหลวงหมายเลข 3 (ห้วยโป่ง) - นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เป็นทางสาธารณประโยชน์ ลักษณะเป็นถนนลาดยางและคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวจราจรกว้าง

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	<p>ประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร ถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนโรงปุ๋ยเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะเป็นถนนลาดยาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 20.00 เมตร</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ อัตราการเช่าของโครงการ WGCL IDC ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเช่าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) เท่ากับร้อยละ 100.00
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วงอ่อนมีจุดขาว ซึ่งจัดเป็นประเภทพัฒนาอุตสาหกรรมและไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ใดๆ
กรรมสิทธิ์	: WGCL เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพัน

1.6.2. โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound



ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 9/51-52 (อาคาร A) เลขที่ 9/57-59 (อาคาร B) เลขที่ 9/53-55 (อาคาร C) และเลขที่ 9/60 (บ่อมายามส่วนกลาง) หมู่ที่ 3 ถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณ กม.23 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ 10540																
รายละเอียดสินทรัพย์	: <table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td> <td>บริษัท ไดนาแพค โรด อีควิปเมนต์ (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>3,676.00</td> <td>30 ก.ย. 2576</td> </tr> <tr> <td>B1, B2</td> <td>บริษัท ไทยเส็ง อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด</td> <td>12,621.00</td> <td>30 เม.ย. 2573</td> </tr> <tr> <td>B3</td> <td>- ว่าง -</td> <td>9,217.00</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร	A	บริษัท ไดนาแพค โรด อีควิปเมนต์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,676.00	30 ก.ย. 2576	B1, B2	บริษัท ไทยเส็ง อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	12,621.00	30 เม.ย. 2573	B3	- ว่าง -	9,217.00	-
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร														
A	บริษัท ไดนาแพค โรด อีควิปเมนต์ (ประเทศไทย) จำกัด	3,676.00	30 ก.ย. 2576														
B1, B2	บริษัท ไทยเส็ง อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	12,621.00	30 เม.ย. 2573														
B3	- ว่าง -	9,217.00	-														

	<table border="1" data-bbox="411 194 1430 295"> <tr> <td data-bbox="411 194 523 241">C</td> <td data-bbox="523 194 1098 241">บริษัท สไมล์ ชูเปอร์ เอ็กซ์เพรส จำกัด</td> <td data-bbox="1098 194 1257 241">23,667.00</td> <td data-bbox="1257 194 1430 241">31 ธ.ค. 2571</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 241 523 295"></td> <td data-bbox="523 241 1098 295">รวม</td> <td data-bbox="1098 241 1257 295">49,181.00</td> <td data-bbox="1257 241 1430 295">-</td> </tr> </table> <p data-bbox="411 344 1430 389">ทั้งนี้ รายการทรัพย์สินในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่</p> <ol data-bbox="411 405 1430 1055" style="list-style-type: none"> 1) สิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในบางส่วนของที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 38353) และสิทธิการเช่าช่วงทอดที่สองในที่ดิน 6 โฉนด (โฉนดเลขที่ 25317 25323 25324 25325 38422 และ 42782) รวมเนื้อที่เช่าช่วงโดยประมาณ 52 ไร่ 0 งาน 8.40 ตารางวา¹ โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม² จาก WHA DAIWA 2) สิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จำนวน 3 หลัง (ได้แก่ อาคาร A, B และ C) ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 49,181.00 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนเพิ่มเติม² จาก WHA DAIWA 3) กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound จาก WHA DAIWA <p data-bbox="411 1070 1430 1144">หมายเหตุ: /1 เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นเนื้อที่ดินบางส่วนของเนื้อที่ดินทั้งหมดของโฉนดที่ดินทั้งหมด</p> <p data-bbox="523 1160 1193 1196">/2 กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569</p>	C	บริษัท สไมล์ ชูเปอร์ เอ็กซ์เพรส จำกัด	23,667.00	31 ธ.ค. 2571		รวม	49,181.00	-
C	บริษัท สไมล์ ชูเปอร์ เอ็กซ์เพรส จำกัด	23,667.00	31 ธ.ค. 2571						
	รวม	49,181.00	-						
สถานะของสินทรัพย์	<ul data-bbox="411 1211 1430 2018" style="list-style-type: none"> ■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่คลังสินค้าและสำนักงาน พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ โดยมีอายุอาคารประมาณ 2 - 3 ปี ■ ถนนสายหลักบริเวณทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนเพชรต้น (ทล.34) บริเวณ กม.23 ขนาด 12 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70.00 เมตร ■ ถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนภายในโครงการ กว้างประมาณ 20.00 เมตร โดยที่ นายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 38353 ซึ่งเป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สู่ทางสาธารณะ เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับนายวรวิญญู เสาวพฤกษ์ นายวัชรา เสาวพฤกษ์ และนายวรินทร์ เสาวพฤกษ์ (ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) และ WHA ต่อไป 								

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ อัตราการเช่าของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ เท่ากับร้อยละ 81.26 ทั้งนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA DAIWA ต่อไป
<p>ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่สีม่วง ซึ่งจัดเป็นประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า และไม่อยู่ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณะประโยชน์ใดๆ</p>
<p>กรรมสิทธิ์</p>	<p>: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ นายวรัญญู เสาวพฤกษ์, นายวิชา เสาวพฤกษ์, นายวรินทร์ เสาวพฤกษ์, นางสาวสมศรี ทวีรัตน์, และนายประสิทธิ์ เสาวพฤกษ์ ▪ ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ WHA DAIWA </p>
<p>ภาระผูกพัน</p>	<p>: <ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารคลังสินค้าติดสัญญาเช่ากับผู้เช่าตามรายชื่อที่ปรากฏในหัวข้อ “รายละเอียดทรัพย์สิน” ข้างต้น ▪ โฉนดเลขที่ 25317 25323 25324 25325 38422 และ 42782 และบางส่วนของ โฉนดเลขที่ 38353 ติดสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน กับ WHA และติดสัญญาเช่าช่วงระหว่าง WHA กับ WHA DAIWA โดยที่สัญญาเช่าและเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2595 หรือประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ▪ โฉนดที่ดินเลขที่ 38353 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้จดทะเบียนให้ WHA และ WHA DAIWA เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่คิดค่าตอบแทน เพื่อเป็นทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สู่วางสาธารณะ นอกจากนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวตกลงดำเนินการจดทะเบียนให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับประโยชน์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่คิดค่าตอบแทน เช่นกัน ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในพื้นที่ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่อย่างใด </p>

ส่วนที่ 2 ความสมเหตุสมผลของรายการ

2.1. วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่มีความพร้อมในการก่อให้เกิดรายได้และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อเนื่องไปในอนาคต ทั้งนี้ ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

โดยการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ของ WHART ในครั้งนี้ สามารถจำแนกตามการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็น 2 กรณี ดังนี้

การลงทุนกรณีที่ 1 การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) โดยภายหลังการลงทุนของ WHART นั้น WGCL ตกกลงที่จะเช่าโครงการ WGCL IDC จาก WHART เป็นระยะเวลา 30 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะการลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ซึ่งคาดว่าจะระยะเวลาเช่าจะสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2599 โดยมีมูลค่าค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับรวมประมาณ 6,200.82 ล้านบาท ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนที่แน่นอนภายหลังการลงทุนครั้งนี้ ซึ่งเป็นการช่วยเพิ่มความน่าเชื่อถือของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุนโดยทั่วไปจากการที่กองทรัสต์ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มมากขึ้น ด้วยอัตราเช่าร้อยละ 100.00 ตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี ซึ่งช่วยให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรก อ้างอิงกับกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 – วันที่ 30 กันยายน 2570 (Pro-forma) ภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมไม่ต่ำกว่าเดิม

การลงทุนกรณีที่ 2 การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ มีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) นอกจากนี้ WHART ตกกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินเป็นรายปี ตลอดระยะเวลาเช่าช่วงสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ให้แก่ WHA DAIWA รวมเป็นเงินจำนวน 230.47 ล้านบาท ด้วย (โดยที่ค่าเช่าช่วงที่ดินรายปีตลอดระยะเวลาเช่าช่วงได้ถูกสะท้อนรวมอยู่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว) ทั้งนี้ ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มีอัตราเช่าเท่ากับร้อยละ 81.26 อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ปรากฏว่าโครงการดังกล่าวยังคงมีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า และสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHA และ WHA DAIWA ต่อไป ทั้งนี้ อัตราการเช่าสำหรับโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound เฉลี่ยทั้ง 2 โครงการเท่ากับร้อยละ 93.80 ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ อ้างอิงกับกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 – วันที่ 30 กันยายน 2570 (Pro-forma) ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในปีแรกภายหลังการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมไม่น้อยกว่าเดิม

สำหรับการแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก WHA เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้ใช้หลักเกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกับหลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในรอบที่ผ่านมา

นอกจากนี้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้กองทรัสต์ WHART ได้มาซึ่งแหล่งเงินทุนที่เพียงพอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สิน ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด คือ ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569 โดยเงื่อนไขสำคัญต่าง ๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระคืนเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และเงินกู้ยืมของทรัสต์อื่นที่มีลักษณะสินทรัพย์ที่การลงทุนใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART รายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.3.3 ของรายงานฉบับนี้

2.2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

2.2.1. ข้อดีของการทำรายการ

(1) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังการลงทุน โดยมีรายละเอียดศักยภาพของแต่ละโครงการ ดังนี้

▪ โครงการ WGCL IDC

ภายหลังจากที่ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว WHART จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานออกให้เช่าแก่ WGCL ซึ่งจะเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว เป็นระยะเวลา 30 ปี ส่งผลให้มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) เท่ากับร้อยละ 100.00 จนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ซึ่งคาดว่าจะสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2599 โดยมีมูลค่าค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์จะ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ได้รับประมาณ 6,200.82 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์ WHART สามารถรับรู้กระแสเงินสดจากค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่องและมีความแน่นอนในระยะยาว

ทั้งนี้ ปัจจุบัน WGCL ดำเนินธุรกิจให้บริการจัดการด้านโลจิสติกส์ แก่บริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน) (“PTTGC”) และบริษัทในเครือ รวมถึงมี PTTGC เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 50.00 ของ WGCL ทั้งนี้ PTTGC เป็นผู้ผลิตผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์รายใหญ่ของประเทศไทย และมีผลิตภัณฑ์พื้นฐานที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันและอุตสาหกรรม โดยเป็นวัตถุดิบหลักในการผลิตบรรจุภัณฑ์ (พลาสติก) ชิ้นส่วนยานยนต์ วัสดุก่อสร้าง เครื่องใช้ไฟฟ้า อิเล็กทรอนิกส์ เสื้อผ้าเส้นใยสังเคราะห์ เครื่องสำอาง ไปจนถึงยาและอุปกรณ์การแพทย์ อันสะท้อนถึงความแข็งแกร่งทางธุรกิจของผู้เช่า

อีกทั้ง โครงการ WGCL IDC ยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- อาคารคลังสินค้าและโรงงานของโครงการ WGCL IDC อยู่ในสภาพปานกลาง มีอายุอาคารประมาณ 4 - 17 ปี ภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง ระบบระบายอากาศ และมีเส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า ส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์ด้านอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ซึ่งรวมถึงโรงงานของ PTTGC และนิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด รวมถึงมีโครงสร้างพื้นฐานด้านการขนส่งที่สำคัญได้แก่ ท่าอากาศยานนานาชาติอุตะเกา และท่าเรือแหลมฉบัง
- อ้างอิงข้อมูลจากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของคลังสินค้าในจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WGCL IDC ในปี 2567 – 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 และร้อยละ 95 ตามลำดับ นอกจากนี้ มีโครงการพัฒนาของรัฐที่มีผลกระทบต่อโครงการ WGCL IDC ได้แก่ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมตอระหว่าง 3 สนามบิน คือ ดอนเมือง สุวรรณภูมิ และอุตะเกา

ภาวะอุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า ปี 2567 – 2568 ในจังหวัดระยอง

จังหวัด	ปี 2567			ปี 2568		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)
ระยอง	301,960	286,300	95	301,960	286,862	95

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

■ โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ เท่ากับร้อยละ 81.26 โดยคำนวณจากสัญญาเช่าที่ลงนามแล้ว ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต โดยมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 3.44 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ซึ่งคำนวณจากอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักกับรายได้จากทรัพย์สินทั้งหมดที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์ WHART สามารถรับรู้กระแสเงินสดจากค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

โดยผู้เช่าโครงการกระจายตัวอยู่ในอุตสาหกรรมที่หลากหลาย ได้แก่ ผู้ประกอบธุรกิจเครื่องจักรสำหรับงานถนน ธุรกิจจัดจำหน่ายอุปกรณ์สำหรับอุตสาหกรรมและการก่อสร้าง และผู้ประกอบธุรกิจจัดการด้านโลจิสติกส์ เป็นต้น ซึ่งสะท้อนถึงการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ค่าเช่า และช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าหรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งเป็นหลัก

อีกทั้ง ยังมีข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- อาคารคลังสินค้าของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound อยู่ในสภาพดี และมีอายุอาคารประมาณ 2 - 3 ปี และภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันอัคคีภัย และเครื่องปรับอากาศ เส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า เป็นที่ตั้งของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรม สนามบิน สถาบันการศึกษา ทางหลวงแผ่นดิน ทางด่วน โรงพยาบาล ตลาด เป็นต้น
- อ้างอิงข้อมูลจากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของคลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในปี 2567 – 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 และร้อยละ 91 ตามลำดับ

ภาวะอุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า ปี 2567 – 2568 ในจังหวัดสมุทรปราการ

จังหวัด	ปี 2567			ปี 2568		
	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	2,623,386	2,368,917	90	2,794,576	2,553,215	91

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ด้วยศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กล่าวมาข้างต้น ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ จะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้นตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ที่คาดว่าจะเติบโตขึ้น (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่กองทรัสต์ WHART วางไว้)

(2) ประเมินการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมในปีแรกภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้จะไม่ด้อยลงกว่าเดิม

จากงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 (วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะการลงทุน) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM และผ่านการให้ความเชื่อมั่น จากผู้ตรวจสอบบัญชีได้รับอนุญาตคือ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด พบว่า ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเดิมจะได้รับอัตรา

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นบริษัทก่อนการลงทุน (พิจารณารายได้จากทรัพย์สินที่มีอยู่ในปัจจุบันของกองทรัสต์ WHART จำนวน 42 รายการ) ที่ประมาณ 0.778 บาทต่อหน่วย และภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จะปรับตัวสูงขึ้น โดยภายใต้การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 เป็นประมาณ 0.783 บาทต่อหน่วย และภายใต้การเข้าลงทุนกรณีที่ 2 เป็นประมาณ 0.788 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร ดังนี้

**ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 – 30 กันยายน 2570**

(หน่วย : ล้านบาท)	ทรัพย์สินที่มีอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลังการ ลงทุนโครงการ WGCL IDC (การเข้าลงทุนกรณีที่ 1)	ทรัพย์สินหลังการลงทุน โครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา- ตราด กม.23 Inbound (การเข้าลงทุนกรณีที่ 2)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3,550.49	3,757.18	3,857.28
รายได้รวม	3,551.38	3,758.11	3,858.24
ค่าใช้จ่าย ^{1/}	296.69	315.91	323.81
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	404.83	437.31	446.17
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่าย ประโยชน์ตอบแทน	2,849.87	3,004.89	3,088.26
บวกกลับ : ปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสด	97.34	64.32	67.76
บวกกลับ : ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	-	1.72	12.13
หักออก : การชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	59.87	59.87	70.07
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ ตอบแทนและเงินลงทุน	2,887.34	3,011.06	3,098.08
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ ตอบแทนเงินลงทุน ^{2/}	2,699.66	2,815.34	2,896.70
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ^{3/}	3,468.83	3,594.39	3,674.79
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนและ เงินลงทุนต่อหน่วย (บาท)	0.778	0.783	0.788

หมายเหตุ: /1 ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ WHART ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดจำหน่าย

/2 ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนที่อัตราร้อยละ 93.50 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

/3 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขว้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 เท่ากับ 2,507.60 ล้านบาท และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 125.56 ล้านหน่วย ที่ราคา 10.70 บาทต่อหน่วยโดยประมาณ และราคาทรัพย์สินสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 เท่ากับ 3,688.80 ล้านบาท และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 205.96 ล้านหน่วย ที่ราคา 10.70 บาทต่อหน่วยโดยประมาณ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขว้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ WHART จะออกและเสนอขายสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ได้ แต่ต้องไม่เกิน 160.00 ล้านหน่วยสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และต้องไม่เกิน 250.00 ล้านหน่วยสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทบทวนประมาณการงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนข้างต้นในส่วนที่เพิ่มเติมจากการลงทุนครั้งนี้แล้ว ไม่พบเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล ตามข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ อีกทั้งประมาณการดังกล่าวสอดคล้องกับประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(3) เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART เพื่อสร้างความน่าสนใจของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน

ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม กองทรัสต์ WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 WHART มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 54,476.96 ล้านบาท และจะเพิ่มขึ้นตามการลงทุนในกรณีที่ 1 จำนวนประมาณ 2,507.60 ล้านบาท เป็นประมาณ 56,984.56 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นตามการลงทุนในกรณีที่ 2 จำนวนประมาณ 3,688.80 ล้านบาท เป็นประมาณ 58,165.76 ล้านบาท (ไม่รวมผลกระทบจากการจำหน่ายโครงการดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี ระยะเวลาของ WHART เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569)

นอกจากนี้ WHART จะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจาก 3,550.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในกรณีที่ 1 เป็นประมาณ 3,757.18 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในกรณีที่ 2 เป็นประมาณ 3,857.28 ล้านบาท (อ้างอิงงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ สำหรับปีตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2569 – 30 กันยายน 2570 ที่ผ่านการให้ความเชื่อมั่นจากผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับอนุญาต)

โดยการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART จากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต

(4) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART

ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์ WHART อาจลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นประเภทโครงการอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้ทันที

(5) ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมอยู่ในช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 (โครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว) ที่ไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท และสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 (โครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รวมไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคาร สิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) และกองทรัสต์ WHART ตกลงชำระค่าเช่าช่วงที่ดินรายปี ตลอดระยะเวลาเช่าช่วงสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ให้แก่ WHA DAIWA รวมเป็นเงินจำนวน 230.47 ล้านบาท นั้น ราคาดังกล่าวคิดเป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 (โครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว) เท่ากับ 3,060.77 – 3,108.48 ล้านบาท และสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 (โครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound) เท่ากับ 4,255.39 – 4,385.81 ล้านบาท นอกจากนี้ การเข้าลงทุนทั้ง 2 กรณีมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สิน (Asset IRR) ในช่วงร้อยละ 7.1 – 7.2 ซึ่งมีความเหมาะสม เนื่องจากสูงกว่าอัตราคิดลดของ WHART และมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เท่ากับ 14.0 - 14.6 ปี (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในข้อส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.2. ของรายงานฉบับนี้)

(6) เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษามูลประโยชน์ของ WHART

เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษามูลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ โดยมีรายละเอียดเพิ่มเติมดังส่วนที่ 3 ข้อ 3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการของรายงานฉบับนี้

2.2.2. ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

(1) เพิ่มภาระกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน

กรณีที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้สำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมเพิ่มขึ้นตามมติคณะกรรมการสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 ไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท และสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 ไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท จะส่งผลให้ WHART มีเงินกู้ยืมซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้เพิ่มขึ้นจาก 15,445.00 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คิดเป็นร้อยละ 28.35 ของสินทรัพย์รวม โดยกรณีที่ในช่วงเงินกู้เต็มจำนวน จะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 17,952.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31.50 ของสินทรัพย์รวม สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และ เป็นประมาณ 19,133.80 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32.90 ของสินทรัพย์รวม สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมภายหลังการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะยังคงเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ว่ากองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60.00 ของมูลค่า

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทรัพย์สินรวม สำหรับกองทรัสต์ที่มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) นอกจากนี้ ตามเอกสารรับฟังความคิดเห็น เลขที่ อนุร. 4/2569 เรื่อง หลักการและร่างประกาศเกี่ยวกับการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินและการจัดหาผลประโยชน์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ที่เผยแพร่โดยสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2569 ซึ่งกำหนดให้ยกเลิกการจัดทำ Credit Rating และกำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม และไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม ในกรณีที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio: "ICR") ไม่น้อยกว่า 2 เท่า และกำหนดให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จัดทำและเปิดเผยข้อมูลอัตราส่วนที่มีนัยสำคัญทางการเงินเพิ่มเติมตามระยะเวลาและช่องทางที่กำหนด เพื่อให้ให้นักลงทุนและสถาบันการเงินมีข้อมูลในการติดตามและประเมินความเสี่ยงของการชำระหนี้ โดยเอกสารรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวได้ระบุช่วงระยะเวลาที่คาดว่าหลักเกณฑ์ที่อยู่ระหว่างการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ซึ่งเป็นช่วงภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 นี้

(2) ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เนื่องจากอาจมิได้เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด

ตามที่กองทรัสต์ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 เป็นจำนวนไม่เกิน 160.00 ล้านหน่วย และสำหรับการเข้าลงทุนในกรณีที่ 2 เป็นจำนวนไม่เกิน 250.00 ล้านหน่วย เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม นั้น WHAREM จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม โดยไม่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ ("ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิม") และส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร โดยมีรายละเอียดการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวดังส่วนที่ 1.5.1. (1) และส่วนที่ 1 ข้อ 1.5.1. (2) ของรายงานฉบับนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทุกรายใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งนี้ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในด้านสัดส่วนการถือหน่วย (Control Dilution) เนื่องจากเป็นการจัดสรรตามสัดส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ดังนี้

ตัวอย่างผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution) จากการเพิ่มทุน

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution)	
	การเข้าลงทุนกรณีที่ 1	การเข้าลงทุนกรณีที่ 2
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมด	ไม่เกิน 160.00 ล้านหน่วย	ไม่เกิน 250.00 ล้านหน่วย
กรณีที่ 1 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด ใช้สิทธิ ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50.00 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม	ร้อยละ 2.20	ร้อยละ 3.36
กรณีที่ 2 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมด ไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน	ร้อยละ 4.41	ร้อยละ 6.72

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดและผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จำนวนจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control Dilution)

นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution) ทั้งนี้ จำนวนและราคาหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

(3) ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้

กรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น

▪ โครงการ WGCL IDC

ตามที่ WHART จะเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL เป็นระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART คาดว่าจะลงทุนในโครงการ WGCL IDC (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) โดยจะมีมูลค่าของค่าเช่าที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับรวมประมาณ 6,200.82 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาให้เช่า 30 ปี ดังกล่าวนั้น ในกรณีที่ WGCL ไม่ต่ออายุสัญญาเช่ากับ WHART อาจส่งผลให้ต้องมีการจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับโครงการดังกล่าว ซึ่งอาจทำให้ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้ อย่างไรก็ตาม โอกาสที่ WGCL จะไม่ต่ออายุสัญญาในอนาคต รวมถึงโอกาสในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ อาจยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งจะขึ้นอยู่กับหลากหลายปัจจัย เช่น

- ความสามารถในการประกอบธุรกิจของ WGCL ในอนาคต โดย ณ ปัจจุบัน WGCL เป็นผู้ประกอบธุรกิจจัดการด้านโลจิสติกส์ให้แก่ PTTGC และบริษัทในเครือ ซึ่งเป็นผู้ผลิตผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์รายใหญ่ของประเทศไทย และมีผลิตภัณฑ์พื้นฐานที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันและอุตสาหกรรม ซึ่งดำเนินธุรกิจมาอย่างต่อเนื่องมาเป็นระยะเวลานาน
- ปัจจุบัน โครงการ WGCL IDC มีความจำเป็นต่อห่วงโซ่ธุรกิจด้านโลจิสติกส์ของ PTTGC เนื่องจาก (1) โครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเทศบาลนครมาบตาพุด ซึ่งเป็นบริเวณใกล้เคียงกันกับโรงงานของ PTTGC และ (2) โครงการ WGCL IDC มีเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของ WGCL ได้แก่ ไซโล โครงเหล็กรองรับเครื่องแยกฝุ่นของไซโล สะพานโครงสร้างเหล็ก ทางลำเลียงสินค้า ชั้นวางสินค้า และแผงผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนพื้นที่

หลังคาของอาคารที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน และทรัพย์สินที่ต้องใช้ร่วมกันกับทรัพย์สินอื่นในบริเวณข้างเคียง ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง แนวสายไฟ ท่อน้ำประปา และท่อน้ำดับเพลิง เป็นต้น ซึ่งยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของ WGCL โดยหากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อโอกาสในการต่ออายุสัญญาในอนาคต

- ตามที่สัญญาเช่าที่จะเข้าทำกับ WGCL กำหนดให้คู่สัญญาจะเริ่มเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนครบกำหนดสัญญา และจะหารือให้แล้วเสร็จภายใน 120 วัน นับจากวันที่หารือ ดังนั้น WHART จะมีระยะเวลาประมาณ 1 ปี 8 เดือนในการหาผู้เช่าใหม่ ทั้งนี้ การจัดหาผู้เช่ารายใหม่อาจยังไม่มีความแน่นอน ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในอนาคต

■ โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

ความเสี่ยงที่ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ได้ตามแผนงานที่วางไว้ มีปัจจัยโดยสรุป ดังนี้

- ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มีอัตราการใช้พื้นที่ และเท่ากับร้อยละ 81.26 ซึ่งอาจทำให้ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนได้ตามแผนงานที่วางไว้ หากไม่สามารถจัดหาผู้เช่าในอาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิม ทั้งนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขและรายละเอียดเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA และ WHA DAIWA ต่อไป

อย่างไรก็ดี โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound อยู่ในพื้นที่ที่มีศักยภาพ เนื่องจากตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด ซึ่งเป็นหนึ่งในเส้นทางคมนาคมและโลจิสติกส์สายหลักที่เชื่อมต่อกับพื้นที่กรุงเทพมหานครกับพื้นที่โดยรอบ รวมถึงพื้นที่อุตสาหกรรมสำคัญในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) สนามบินสุวรรณภูมิ ท่าเรือแหลมฉบัง และโครงข่ายทางพิเศษได้อย่างสะดวก จึงเหมาะสมต่อการพัฒนาและประกอบธุรกิจคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า

- สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 และสิทธิการเช่าอาคาร และกรรมสิทธิ์ในงานระบบ เครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวมีอายุประมาณ 25 ปี 9 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ซึ่งการที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART มีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในกรณีสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 (ระหว่าง WHA กับ WHA DAIWA) หรือ สัญญาเช่าที่ดินหลัก (ระหว่างเจ้าของที่ดินกับ WHA) ของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วง ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ซึ่งอาจส่งผลให้สิทธิการเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 ดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART กับ WHA DAIWA ในครั้งนี้ มีความเสี่ยงที่จะถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงได้ และส่งผล

ให้กองทรัสต์ WHART ไม่อาจใช้ และ/หรือ ได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อันจะส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์และรายได้ของกองทรัสต์ WHART

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ WHART กำหนดเงื่อนไขในการเข้าลงทุนโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound เพื่อเป็นมาตรการลดทอนความเสี่ยงดังกล่าวโดยให้ WHART มีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญา หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 หรือสัญญาเช่าที่ดินหลัก ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาอันเกิดจาก WHA DAIWA หรือ WHA (แล้วแต่กรณี) แทน

- ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้รับข้อตกลงภาระติดพันจากเจ้าของที่ดิน เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกระหว่างโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound กับทางสาธารณะ กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง และในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA และ WHA DAIWA ให้สิทธิและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ WHART ว่ากองทรัสต์ WHART มีสิทธิใช้ที่ดินซึ่งเป็นทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะดังกล่าว เพื่อให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่ ตลอดจนบริวารของบุคคลดังกล่าว ใช้ประโยชน์ในทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนติดตั้งสิ่งปลูกสร้าง ป้ายชื่อและป้ายโฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทน ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

(4) เกิดการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น

การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound รวมถึงการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL ส่งผลให้ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมทั้ง การเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ข้อดีข้อด้อยของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก กรณีการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปรากฏดังส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.3.1. และข้อ 2.2.3.2. ของรายงานฉบับนี้)

(5) ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ

เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น

- WGCL และ WHA DAIWA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ถ้าจำเป็น) ของ WGCL เพื่อให้ขายทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และของ WHA DAIWA เพื่อให้เช่า หรือ เช่าช่วงทรัพย์สินโครงการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บางนา-ตราด กม.23 Inbound (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART

- ไม่มีประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย การปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนอง เป็นประกันกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน การจดทะเบียนยกเลิกหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ การยกเลิกสัญญา และ/หรือ ข้อตกลงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผูกพันในสัญญาเช่าช่วงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ WHART จะเช่า ลงทุน (หากมี) หรือหากมีประเด็นทางกฎหมายคงค้าง หรือไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ WHAREM จะเปิดเผย ความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 และดำเนินการตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง (ซึ่งจะต้องไม่ใช่ประเด็นอันจะทำให้ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมมีลักษณะ ไม่เป็นไปตามกฎหมาย กฎ และประกาศที่เกี่ยวข้อง)
- ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบ อื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
- WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขข้างต้นก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้า ทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน และค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่า ทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นต้น

2.2.3. เปรียบเทียบข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

2.2.3.1. การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อดีของการลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในทั้ง 2 กรณี และการ เข้าทำสัญญาให้เข้าโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- (1) **คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความ เชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA**

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยกลุ่ม WHA เป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้เข้าโครงการอสังหาริมทรัพย์ มากกว่า 20 ปี จึงสามารถมั่นใจได้ว่าทรัพย์สินที่เช่าลงทุนเพิ่มเติมมีมาตรฐานการพัฒนาก่อสร้างที่มีคุณภาพสูง โดยมี โครงสร้างและพื้นที่อาคารที่แข็งแรงคงทนเพื่อรองรับการใช้งานในระยะยาว อีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ และมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการ ในอุตสาหกรรมต่างๆ

(2) ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

เนื่องจากกองทรัสต์ WHART และกลุ่ม WHA มีประสบการณ์ในการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดยกลุ่ม WHA ได้จำหน่ายทรัพย์สินประเภทโครงการคลังสินค้าให้เข้าแก่กองทรัสต์ WHART ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2557 เป็นต้นมา อีกทั้งปัจจุบัน WHA ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติมในครั้งนี้อาจมีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

(3) มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่ำกว่า

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในส่วนของค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ซึ่งมีค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ WHART

ข้อดีและความเสี่ยงของการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีอำนาจควบคุมใน WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน (เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ WHAREM) นั้น อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการทำรายการต่างๆ กับกลุ่ม WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละรายการในครั้งนี้อ้างอิงจากมูลค่าต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART (โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณาอนุมัติรายการ) และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

ไม่เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก

- (1) การเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่งกองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM ไม่เคยมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำรายการกับกลุ่ม WHA เช่น การตรวจสอบ และ/หรือ สอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ เป็นต้น
- (2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจทำให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวภายหลังการเข้าลงทุน ส่งผลให้กองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นในการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย และ/หรือ อาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว ในทางกลับกัน กรณีที่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ WHAREM แต่งตั้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมในปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพหรือความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาข้อมูลต่างๆ ของทรัพย์สิน
- (3) การมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition Fee) ในอัตราที่สูงกว่ากรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART

2.2.3.2. การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อดีของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(1) ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของกลุ่ม WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่ม WHA ด้วยตนเอง ดังนั้น การแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม จะช่วยให้กองทรัสต์ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต เพื่อช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้มากกว่าเมื่อเทียบกับการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ว่าจ้างบุคคลภายนอกอื่นมาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

(2) ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

ปัจจุบัน WHA ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา อาจช่วยให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมมีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว

(3) อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผลตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จากการพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในแต่ละกรณี กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน รวมถึงอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในแต่ละกรณี กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน และอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่ต้น และเป็นหนึ่งในผู้ประกอบการในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจึงเป็นธุรกรรมที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART โดยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้เกณฑ์การคิดคำนวณเช่นเดียวกับเกณฑ์ในการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเข้าลงทุนในรอบที่ผ่านมาของกองทรัสต์ WHART

ข้อดีและความเสี่ยงของการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนส่งผลให้กองทรัสต์ WHART เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

2.2.3.3. การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

(1) ข้อเสนอกู้ยืมเงินของสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีเงื่อนไขสำคัญไม่ด้อยกว่าเมื่อเทียบเคียงกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาข้อเสนอกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ของกองทรัสต์ WHART โดยการเปรียบเทียบเงื่อนไขต่างๆ ของข้อเสนอกู้ยืมเงินดังกล่าวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรอบล่าสุดที่มีการใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืม) รวมถึงเปรียบเทียบเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจที่คล้ายคลึงกัน โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะในแบบแสดงรายการข้อมูลเพื่อออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (“แบบแสดงรายการข้อมูล”) และงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติของแต่ละกองทรัสต์ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพกต์ โฉจิสติกส์และอินดีสเทรียล (“PROSPECT”) เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ อินดีสเทรียล (“WHAIR”) เงินกู้ยืมสำหรับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดีสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) และ เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนสินทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดีสเทรียล อินเวสเมนต์ (“MII”) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปรายละเอียดข้อเสนอเงินกู้ยืม

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 12 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ MII ⁶
สถาบันการเงินผู้ให้กู้	ธนาคารกสิกรไทย	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้	ธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้
วงเงินกู้	ตัวสัญญาใช้เงิน: - การเข้าลงทุนกรณีที่ 1: 2,507.60 ล้านบาท - การเข้าลงทุนกรณีที่ 2: 3,688.80 ล้านบาท	ตัวสัญญาใช้เงิน: ไม่เกิน 3,687.00 ล้านบาท	วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 1,450.00 ล้านบาท	วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 610.00 ล้านบาท	วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 550.00 ล้านบาท	วงเงินกู้ระยะยาว: ไม่เกิน 1,000.00 ล้านบาท
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 180 วัน และสามารถออกตัวใหม่ มาชำระคืนตัวเดิมที่ครบกำหนดภายใน 3 ปี	ขึ้นอยู่กับระยะเวลาของตัวสัญญาใช้เงิน เช่น เรียกคืนเมื่อทวงถาม 1 เดือน 3 เดือน ทั้งนี้ไม่เกิน 6 เดือน และสามารถออกตัวใหม่ มาชำระคืนตัวเดิมที่ครบกำหนดภายใน 4 ปี	ไม่น้อยกว่า 15 ปี	ไม่เกิน 3 ปี	10 ปี	ไม่เกิน 8 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนด (สามารถชำระหนี้ก่อนวันครบกำหนด)	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนด (สามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนหรือแบ่งชำระบางส่วนก่อนครบกำหนด)	ไม่ระบุ	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้	ไม่ระบุ	ชำระคืนรายไตรมาส โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น (Grace Period) ในปีแรก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 12 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ MII ⁶
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยอาจใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงประเภทอื่น แต่ทั้งนี้ ดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี อย่างไรก็ตามก็อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ยืม และ/หรือกรณียกเว้นบางประการที่อาจระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ต่อไป	อัตราดอกเบี้ยอาจใช้อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงประเภทอื่น แต่ทั้งนี้ คาดว่าจะไม่เกินร้อยละ MLR – 1.50 ต่อปี อย่างไรก็ตามก็อาจมีค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ยืมตามที่กองทรัสต์และ ผู้ให้กู้ อาจกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50 ต่อปี	ไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.50 ต่อปี	อัตราดอกเบี้ย MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้	อัตราดอกเบี้ย MLR หรือ อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกินอัตราดอกเบี้ยเทียบเท่าอัตราดอกเบี้ย MLR ของผู้ให้กู้ ทั้งนี้ อาจมีค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการกู้ยืมตามที่กองทรัสต์ และผู้ให้กู้ อาจจะกำหนดในสัญญาเงินกู้ต่อไป
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง	ร้อยละ 2.61	ร้อยละ 3.81 ⁷	ร้อยละ 5.39 ⁷	ร้อยละ 3.54 ⁷	ร้อยละ 2.18 ^{7/8}	ร้อยละ 4.55 ⁷
หลักประกันเงินกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> ▪ จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ WGCL IDC ▪ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสิทธิการเช่า/เช่าช่วงที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางนา-ตราด กม. 23 Inbound (เฉพาะการเช่าลงทุนกรณีที่ 2 เท่านั้น) ▪ การจดจำนอง และ/หรือ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจของโครงการที่มีอยู่ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ การจำนองทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ในปัจจุบันบางส่วน ▪ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข ในกรรมสิทธิ์ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม ▪ การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ หรือโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ ประเภทสิทธิการเช่าที่ดิน และ สิ่งปลูกสร้างโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1 และโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ส่วนที่จะเข้าลงทุน และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ▪ จำนวนสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 2 ส่วนที่จะเข้าลงทุน 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิการเช่าที่ดิน โรงงาน และ อาคารคลังสินค้าของโครงการในนาม WHAIR เพื่อเป็นหลักประกันการชำระหนี้ของผู้กู้ที่มีอยู่กับผู้ให้กู้ ▪ จดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจบนสิทธิภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาให้บริการที่ผู้เช่าทำบนหลักประกันของ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ จำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ AIMIRT จะรับโอนจากกองทุนรวม PPF วงเงินจำนวน 550,000,000 บาท และ/หรือ ▪ โอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย (Conditional Assignment of Insurance) และสลักหลังให้ ผู้ ให้ กู้ เป็น ผู้ รับ 	<p>หลักประกันในการกู้ยืมเงินอาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ การจำนองทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (บางส่วน) และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง ▪ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจบนสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ และ ▪ หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมใน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 12 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ MII ⁶
<p>ทั้งนี้ มูลค่าเงินกู้ต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV) ต้องไม่สูงกว่าร้อยละ 50.00</p>	<p>เดิมของ WHART ตามที่ตกลงร่วมกันโดยผู้ให้และผู้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ และสลักหลังให้ผู้ให้เป็นผู้รับผลประโยชน์กรรมกรรมประกันภัยประเภทความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risk Insurance) ของสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสำหรับสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 	<p>บริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี หรือการจดทะเบียนสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันที่มีอายุเหลือมากกว่า 3 ปี และที่จะมีในภายหน้าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี เป็นหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558</p>	<ul style="list-style-type: none"> จำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการบางกอกฟร็เทรตโซน 3 ส่วนที่จะเข้าลงทุน โอนสิทธิกรรมกรรมประกันภัยประเภทความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risk Insurance) และประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน <p>นอกจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น หลักประกันอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>ธนาคารเฉพาะสิทธิการเช่าที่มีอายุเกิน 3 ปีขึ้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> โอนสิทธิแบบมีเงื่อนไขในการประกันภัยที่ผู้ให้เอาประกันภัยต่าง ๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้แก่ ประกันวินาศภัย และ/หรือ ความเสี่ยงภัยต่อทรัพย์สิน (Industrial all risks) ให้แก่ผู้ให้ ตามเงื่อนไขที่ผู้ให้เห็นชอบ และสลักหลังกรรมกรรมประกันภัยดำเนินการให้ผู้รับประกันภัยลงนามรับทราบ และตกลงให้ครบถ้วน และ นำส่งให้แก่ผู้ให้ ภาย ในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ <p>นอกจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้หลักประกันการกู้ยืมนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญา</p>	<p>ผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม และ/หรือ</p> <ul style="list-style-type: none"> การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่า (Conditional Assignment of Lease) และ/หรือ การจดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมกรรมประกันภัย เป็นหลักประกันทางธุรกิจ ภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และ/หรือ หลักประกันการกู้ยืมอื่น ๆ ตามที่ผู้ให้และผู้ให้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติม 	<p>สัญญากู้ยืมเงิน และ/หรือ สัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง</p>

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 12 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ MII ⁶
				เงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้องที่คู่สัญญาจะตกลงกัน		
เงื่อนไขสำคัญของสัญญาเงินกู้	<p>ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ก่อหนี้ที่มีดอกเบียดหรือก่อหนี้ หรือ ก่อภาระผูกพันกับสถาบันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ ▪ ก่อภาระผูกพันอื่นเหนือทรัพย์สินอื่นๆ หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุน เว้นแต่ เป็นการดำเนินการที่เป็นปกติของธุรกิจ ▪ ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากเงื่อนไขตามที่ระบุไว้หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้) 	<p>ผู้กู้ไม่ดำเนินการดังนี้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ก่อหนี้ที่มีดอกเบียดหรือก่อหนี้หรือก่อภาระผูกพันกับสถาบันทางการเงินอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระคืนเงินกู้หรือส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นอย่างมีนัยสำคัญ ▪ ก่อภาระผูกพันอื่นเหนือทรัพย์สินอื่นๆ หรือ ทรัพย์สินที่จะลงทุน เว้นแต่ เป็นการดำเนินการที่เป็นปกติของธุรกิจ ▪ ทำสัญญาเช่าหรือบริการที่มีอายุมากกว่า 3 ปี (นอกจากเงื่อนไขตามที่ระบุไว้หรือได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้กู้จะต้องจัดส่งรายงานผู้เช่าในสินทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นรายไตรมาส ▪ ให้ บริษัท พรอสเพคทีเวลลอปเมนต์ จำกัด และ/หรือ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวดำรงสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินร่วมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15.0 <p>นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อรวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดการคำนวณให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>เงื่อนไขทางการเงิน, หลักประกัน และสัญญาสนับสนุน Pari Passu กับผู้ให้กู้รายอื่น รวมถึงข้อตกลงอื่นใดที่ผู้ให้กู้กำหนดให้ผู้กู้ปฏิบัติโดยเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>	ไม่ระบุ	ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ และเอกสารทางการเงินอื่นๆ ที่คู่สัญญาตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เงื่อนไขเงินกู้ยืมที่สำคัญ	ข้อเสนอเงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 12 ของ WHART ¹	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติม ครั้งที่ 9 ของ WHART ²	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ของ PROSPECT ³	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ของ WHAIR ⁴	เงินกู้ยืมสำหรับการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ของ AIMIRT ⁵	เงินกู้ยืมสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ของ MII ⁶
	<ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้ต้องดำรงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ TRIS rating ไม่ต่ำกว่า A- 	<ul style="list-style-type: none"> ผู้กู้ต้องดำรงผลการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ TRIS rating ไม่ต่ำกว่า A- 				
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.0 ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า 	<ul style="list-style-type: none"> ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมไม่เกินร้อยละ 50.0 ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกิน 6.5 เท่า 	<ul style="list-style-type: none"> ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (IBD/Total Asset) ไม่เกินกว่าร้อยละ 35.0 ดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (DSCR) ไม่ต่ำกว่า 1.2 เท่า ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ให้ไม่เกิน 4.0 เท่า 	<ul style="list-style-type: none"> ดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ไม่เกินกว่า 1.0 เท่า ดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA ไม่เกินกว่า 7.5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ 	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ

หมายเหตุ: /1 อ้างอิงข้อเสนอเบื้องต้นจาก KBANK สำหรับการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART โดยผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการพิจารณา

/2 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566 และข้อมูลจากผู้จัดการกองทรัสต์

/3 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล PROSPECT สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 3 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2568 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2567

/4 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล WHAIR สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 5 ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2567 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2567

/5 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล AIMIRT สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวม PPF ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2567 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2566

/6 ข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูล MII สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งยื่นฉบับแรกเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2568 และประมาณการงบกำไรขาดทุนฯ ฉบับลงวันที่ 31 ตุลาคม 2568

/7 อ้างอิงการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระบนข้อมูลจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ ของแต่ละกองทรัสต์ ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ของอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน

/8 วงเงินกู้ยืมของ AIMIRT ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุน รวมถึงชำระคืนเงินกู้ยืมเดิมของ AIMIRT ด้วย ซึ่งส่งผลกระทบต่อการคำนวณอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อเสนอการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ของกองทรัสต์ WHART จากการเปรียบเทียบเงื่อนไขหลักที่สำคัญ ซึ่งได้แก่ อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ และหลักประกัน

สำหรับเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ย ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเปรียบเทียบจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective interest rate) ของเงินกู้ยืม โดยในกรณีของกองทรัสต์ WHART จะคำนวณมาจากอัตราดอกเบี้ย และค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงินตลอดอายุสัญญาเงินกู้ตามข้อมูลที่ปรากฏในข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และในกรณีของกองทรัสต์อื่นๆ ที่นำมาเปรียบเทียบจะคำนวณมาจากแบบแสดงรายการข้อมูลฯ และประมาณการงบกำไรขาดทุนของแต่ละกองทรัสต์ ตามข้อมูลที่เปิดเผยสาธารณะในช่วงปี 2566 – 2569 อย่างไรก็ตามอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ของอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบัน กล่าวคือนับตั้งแต่ เดือน สิงหาคม 2566 จนถึงเดือน มีนาคม 2569

อัตราดอกเบี้ยนโยบายที่กำหนดโดยคณะกรรมการนโยบายการเงินมีการปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราดอกเบี้ยนโยบายเดือน สิงหาคม 2566 เท่ากับ ร้อยละ 2.25 ต่อปี ในขณะที่อัตราดอกเบี้ยนโยบายเดือน มีนาคม 2569 เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี นอกจากนี้ แต่ละสถาบันการเงินยังมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่แตกต่างกันแม้จะอยู่ในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ จากการคำนวณดังกล่าวพบว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตัวสัญญาใช้เงินอยู่ที่ ร้อยละ 2.61 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ อยู่ระหว่างร้อยละ 2.18 – 5.39 ดังนั้น จะเห็นว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 มีเงื่อนไขอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกันกับอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่นำมาเปรียบเทียบ

สำหรับเงื่อนไขการชำระเงินต้น พบว่า ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 มีการชำระเงินต้นแบบชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ และสามารถชำระหนี้ทั้งจำนวนก่อนครบกำหนดได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม ซึ่งเหมือนกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 ขณะที่การกู้ยืมเงินของ MII มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ทยอยชำระคืนรายไตรมาส และเงินกู้ยืมของ WHAIR มีเงื่อนไขเบื้องต้นให้ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ กรณีที่ต้องชำระเงินต้นคืนทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุตัวสัญญาใช้เงินหรือสัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้กองทรัสต์ดังกล่าวขาดความคล่องตัวในการบริหารสภาพคล่อง

สำหรับการเปรียบเทียบอายุสัญญาเงินกู้ พบว่า ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 เป็นประเภทตัวสัญญา และสามารถออกตัวใหม่มาชำระคืนตัวเดิมได้ โดยมีระยะเวลาของวงเงินกู้ยืมไม่เกิน 3 ปี ซึ่งมีความยืดหยุ่นและสามารถปรับใช้ให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ทางการเงินของกองทรัสต์ WHART ได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขอายุสัญญาเงินกู้ของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 มีความใกล้เคียงหรือมีอายุสั้นกว่าการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่น ได้แก่ PROSPECT WHAIR AIMIRT และ MII ซึ่งมีระยะเวลาวงเงินกู้ยืมประมาณ 15 ปี 3 ปี 10 ปี และ 8 ปี ตามลำดับ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินในระยะเวลาที่สั้นลงเป็นการช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ อย่างไรก็ตาม เงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจะมีข้อดีบางประการ เนื่องจาก การดำเนินการขอเงินกู้ยืมใหม่เมื่อสัญญาเงินกู้เดิมสิ้นสุดอายุนั้น อาจมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะได้รับเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเงินกู้ปัจจุบัน ดังนั้น สัญญาเงินกู้ยืมที่มีระยะเวลานานกว่าจึงมีความแน่นอนของค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตที่มากกว่า

นอกจากนี้ ข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 ต้องวางหลักประกันในการกู้ยืมเงิน เช่น การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจ การจำนองทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุน และ/หรือ ทรัพย์สินปัจจุบันเพิ่มเติม และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน เป็นต้น อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขส่วนใหญ่ของการวางหลักประกันเงินกู้ยืมดังกล่าวคล้ายคลึงกับเงื่อนไขการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และกองทรัสต์อื่นๆ

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ สำหรับการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปและเปรียบเทียบกันได้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะสินทรัพย์ที่เข้าลงทุนใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART

(2) มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายในระยะเวลาตามแผนงานที่กำหนด

เนื่องจากแหล่งเงินทุนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA บางส่วนอาจจะมาจากเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้น การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์จะช่วยให้อกองทรัสต์ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ภายในระยะเวลาที่วางไว้ (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) เมื่อเทียบกับการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินบุคคลภายนอกอื่นที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับวงเงินกู้ที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับและเงื่อนไขสำคัญอื่น ซึ่งอาจเป็นความเสี่ยงให้อกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถเข้าทำรายการได้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลา

(3) ความราบรื่นและรวดเร็วในการเจรจาข้อตกลงในการกู้ยืม

เนื่องจากในช่วงที่ผ่านมา กองทรัสต์ WHART ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมก่อนหน้านี้ ดังนั้น การเจรจาขอกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ WHART มีประสบการณ์ในการติดต่อเพื่อกู้ยืมเงินมาก่อนหน้านี้แล้ว อาจทำให้การเจรจา และ/หรือ การดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART มีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับสถาบันการเงินอื่นที่กองทรัสต์ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมกันมาก่อน

ข้อดีของการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

(1) เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของทรัสต์

เนื่องจากทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการของทรัสต์ WHART ดำเนินงานทางธุรกิจ การกู้ยืมเงิน การก่อภาระผูกพันใดๆ แก่กองทรัสต์ และการดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กรณีที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของ KASSET ซึ่งทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน) อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ WHART ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในอนาคต

อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

(2) เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์เพิ่มขึ้น

กรณีกองทรัสต์ WHART มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติม จะส่งผลให้กองทรัสต์ WHART เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ รวมจำนวน 3,325.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ส่วนที่ 3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

3.1. ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำรายการ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งแบ่งการลงทุนเป็น 2 กรณี ได้แก่

การลงทุนกรณีที่ 1 การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว ซึ่งมีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))

การลงทุนกรณีที่ 2 การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าลงทุนแต่ละโครงการไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท และไม่เกิน 1,181.20 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรวมทั้ง 2 โครงการไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี))

โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่

- 3.1.1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- 3.1.2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ มีรายละเอียดดังนี้

3.1.1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.จำนวน 2 ราย ได้แก่ SIM และ SMF ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สิน ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะการลงทุน (ไม่เกินวันที่ 1 ตุลาคม 2569)

โดยที่ SIM และ SMF ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจาก ได้คำนึงถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดจากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตของทรัพย์สินที่ประเมิน คือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งสามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะการลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย แยกเป็นรายโครงการดังนี้

สรุปสมมติฐานโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

สมมติฐาน	SIM	SMF
1. โครงการ WGCL IDC		
สมมติฐานทั่วไป		
ระยะเวลาในการจัดทำ ประมาณการ	31 ปี (1 ตุลาคม 2569 - 30 กันยายน 2600)	
พื้นที่เช่าคลังสินค้า	99,390.00 ตร.ม.	
สมมติฐานรายได้		
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL สำหรับโครงการ WGCL IDC ซึ่งมีอายุสัญญา 30 ปี เมื่อสิ้นสุดสัญญาจะกำหนดให้เท่ากับอัตราค่าเช่าตลาด	
อัตราค่าเช่าตลาด	140 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มร้อยละ 3.30 ต่อปี	
อัตราการเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 ▪ เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ 	
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 – 30: อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ▪ ปีที่ 31: ร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิในปีที่ 31 ซึ่งเป็นช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 – 30: อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ▪ ปีที่ 31: เติบโตร้อยละ 1.50 จากปีที่ 30
ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา อาคาร	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปีที่ 1 – 30: ประมาณการเท่ากับศูนย์ ▪ ปีที่ 31: ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสุทธิ ซึ่งเป็นช่วงหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าที่จะเข้าทำกับ WGCL สำหรับโครงการ WGCL IDC ซึ่งมีอายุสัญญา 30 ปี 	
สำรองเพื่อการปรับปรุง อาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการสุทธิ	
ค่าใช้จ่ายการขาย ทรัพย์สิน	-	ร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่สิ้นสุด ประมาณการ
สมมติฐานอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด		
อัตราผลตอบแทน	ร้อยละ 7.00	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 8.50	
2. โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound		
สมมติฐานทั่วไป		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สมมติฐาน	SIM	SMF
ระยะเวลาในการจัดทำ ประมาณการ	25 ปี 9 เดือน (1 ตุลาคม 2569 – 30 มิถุนายน 2595)	
พื้นที่เช่า	คลังสินค้า A: 3,676.00 ตร.ม. คลังสินค้า B1: 5,271.00 ตร.ม. คลังสินค้า B2: 7,350.00 ตร.ม. คลังสินค้า B3: 9,217.00 ตร.ม. คลังสินค้า C: 23,667.00 ตร.ม.	
สมมติฐานรายได้		
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	อ้างอิงค่าเช่าตามสัญญากับผู้เช่าปัจจุบัน เมื่อสิ้นสุดสัญญาจะกำหนดให้เท่ากับอัตราค่าเช่าตลาด	
อัตราค่าเช่าตลาด	<ul style="list-style-type: none"> ■ คลังสินค้า A: 312.72 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มร้อยละ 3.30 ต่อปี ■ คลังสินค้า B1, B2, B3, C: 185.00 บาท/ตร.ม./เดือน โดยปรับเพิ่มร้อยละ 3.30 ต่อปี 	
อัตราค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00 ■ เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00 ตลอดเวลาประมาณการ 	
สมมติฐานค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาประมาณการ	
ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา อาคาร	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการสุทธิ	
สำรองเพื่อการปรับปรุง อาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการสุทธิ	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่า เช่าที่ดินตามสัญญา	อ้างอิงตามสัญญาเช่า	
สมมติฐานอัตราคิดลด		
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.50	

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

สรุปราคาประเมินทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ โดยผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569)

ลำดับ	รายการทรัพย์สิน	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ (ล้านบาท)	
		SIM	SMF
การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว			
1	โครงการ WGCL IDC	2,507.60	2,512.80
ราคาในการเข้าทำรายการ		2,507.60	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		-	0.21
การเข้าลงทุนกรณีที่ 2 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม. 23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ			
1	โครงการ WGCL IDC	2,507.60	2,512.80
2	โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound	1,181.20	1,181.20
รวมมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่ม WHA		3,688.80	3,694.00
ราคาในการเข้าทำรายการ		3,688.80	
ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)		-	0.14

ดังนั้น ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระสามารถสรุปได้ ดังนี้

- โครงการ WGCL IDC มีมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ 2,507.60 – 2,512.80 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับและสูงกว่าราคาในการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว ที่ 2,507.60 ล้านบาท จำนวน 5.20 ล้านบาท หรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 0.21
- โครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มีมูลค่าทรัพย์สินรวมเท่ากับ 3,688.80 – 3,694.00 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับและสูงกว่าราคาในการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ ที่ 3,688.80 ล้านบาท จำนวน 5.20 ล้านบาท หรือสูงกว่าคิดเป็นร้อยละ 0.14

3.1.2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- โครงการ WGCL IDC ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในรูปแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 31 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินถึงวันที่ 30 กันยายน 2600 ซึ่งครอบคลุมระยะเวลาของสัญญาให้เช่าทรัพย์สินเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL เป็นระยะเวลา 30 ปี และในปีที่ 31 คำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ภายใต้สมมติฐานว่าโครงการ WGCL IDC จะยังคงสร้างกระแสเงินสดต่อเนื่องไปในอนาคตระยะยาว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินตามระยะเวลาคงเหลือของอายุสิทธิการเช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร (Leasehold) ประมาณ 25 ปี 9 เดือน (ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2595 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดอายุการเช่าช่วงที่ดิน)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับปัจจุบัน ร่างสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL สำหรับโครงการ WGCL IDC ร่างสัญญากรรมการฯ ของ WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สิน ข้อมูลของทรัพย์สินของ WHART อื่นๆ ในปัจจุบัน ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA และที่ปรึกษาทางการเงินของกองทรัสต์ WHART เช่น แนวโน้มในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพิ่มเติมในอนาคต แนวโน้มการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าและค่าบริการ เป็นต้น รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ WHART ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อประเมินผลตอบแทนที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษาดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

สมมติฐานหลักที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

โครงการ WGCL IDC

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าเช่าตามสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) และคาดว่าจะสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2599 ในอัตราเพิ่มขึ้นตลอดระยะเวลาการเช่า โดยปีที่ 1 ค่าเช่า 130 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี และนับตั้งแต่ปีที่ 16 เป็นต้นไป จะมีอัตราค่าเช่า 170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี และสำหรับปีที่ 31 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิมที่ร้อยละ 5.00 ตามลักษณะการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าในช่วงก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว
- อัตราการเช่าพื้นที่ สำหรับปีที่ 1 – 30 เท่ากับร้อยละ 100.00 ตามอายุสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) และคาดว่าจะสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2599 และสำหรับปีที่ 31 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 (อ้างอิงข้อมูลจากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด อัตราการเช่าพื้นที่ของคลังสินค้าในจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WGCL IDC ในปี 2567 – 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 และร้อยละ 95 ตามลำดับ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย กล่าวคือ SIM และ SMF อ้างอิงสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95)

โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการ อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับที่มีอยู่กับผู้เช่าปัจจุบัน และค่าเช่าขดเชยที่คาดว่าจะได้รับจาก WHA หรือ WHA DAIWA สำหรับอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าฉบับที่มีอยู่กับผู้เช่าปัจจุบัน หรือค่าเช่าขดเชยที่คาดว่าจะได้รับจาก WHA หรือ WHA DAIWA สิ้นสุดลง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิมที่ร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี ตามโครงสร้างสัญญาเช่าและบริการเดิมของแต่ละอาคาร และอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาที่มีการต่ออายุหลังจากปีที่ 16 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดินหรือสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับลดอัตราการเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 5.00 ทุก 3 ปี เพื่อสะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น
- อัตราการเช่าพื้นที่ อ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับที่มีอยู่กับผู้เช่าปัจจุบัน รวมถึงการขดเชยค่าเช่าสำหรับอาคารคลังสินค้าและสำนักงานในโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ที่ไม่มีผู้เช่าที่คาดว่าจะได้รับจาก WHA หรือ WHA DAIWA โดยโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มีอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้เท่ากับร้อยละ 81.26 ทั้งนี้ ภายหลังจากหมดอายุสัญญาเช่า หรือการขดเชยค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับจาก WHA หรือ WHA DAIWA สิ้นสุดลง ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 (อ้างอิงข้อมูลจากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด อัตราการเช่าพื้นที่ของคลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในปี 2567 – 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 90 และร้อยละ 91 ตามลำดับ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย กล่าวคือ SIM และ SMF อ้างอิงสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับร้อยละ 95) และในช่วง 6 ปีก่อนสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดินกำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 75.00 เพื่อสะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่เนื่องจากอายุของสิทธิการเช่ามีระยะเวลาสั้นลงในช่วงก่อนสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดิน

(2) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทาง WHAREM โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ WHART ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายความว่ารวมถึง ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor repairment or maintenance) ค่าคอมมิชชั่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน และค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยมีรายละเอียดสมมติฐาน ดังนี้
 - สำหรับโครงการ WGCL IDC ในปีที่ 1 - 30 อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ และสำหรับปีที่ 31 กำหนดให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับร้อยละ 3.40 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้าในปีดังกล่าว อ้างอิงจากสัดส่วนค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้ของ WHART สำหรับปี 2568
 - สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาประมาณการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา มีรายละเอียดสมมติฐาน ดังนี้
 - สำหรับโครงการ WGCL IDC ในปีที่ 1 – 30 ประมาณการเท่ากับศูนย์ ตามที่เงื่อนไขของร่างสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเช่าทำกับ WGCL ได้กำหนดให้ WGCL ในฐานะผู้เช่ามีหน้าที่ ดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี และจะซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ชำรุดหรือเสียหายทุกชนิดทุกประเภท เว้นแต่การซ่อมแซมและบำรุงรักษาซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ให้กลับสู่สภาพปกติ ทั้งนี้ สำหรับปีที่ 31 เป็นต้นไป ประมาณการเท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
 - สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารในอนาคต สำหรับโครงการ WGCL IDC และโครงการบาง-นาตราด กม.23 Inbound ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า ตลอดระยะเวลาประมาณการ
- ค่าเช่าที่ดินรายปีสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound เป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

(3) ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์ WHART ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ WHART อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ WHART)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ WHART)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมรายปีของตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET annual fee) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM และข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทรัสต์ WHART โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี

(4) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ค่าการตลาด ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพิ่มทุน ค่าบริการของที่ปรึกษาต่างๆ และค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(5) **มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) และอัตราเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) สำหรับโครงการ WGCL IDC ซึ่งมีลักษณะการถือครองเป็นกรรมสิทธิ์ (Freehold) โดยอ้างอิงกระแสเงินสดสุทธิของการดำเนินงานจากโครงการดังกล่าวในปีที่ 31 ซึ่งเป็นปีประมาณการสุดท้าย โดยมีอัตราเติบโตระยะยาว (Terminal Growth Rate) เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อปี พร้อมกับปรับลดเพื่อสะท้อนสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

(6) **อัตราคิดลดกระแสเงินสด**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ WHART (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เป็นอัตราคิดลดในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของโครงการ ซึ่งสามารถคำนวณได้ตามสมการดังนี้

$$WACC = K_e \times [E/(D+E)] + K_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

อย่างไรก็ตาม ในการคำนวณหาต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจำเป็นต้องคำนวณหาค่า K_e ซึ่งคำนวณได้จากสมการ Capital Asset Pricing Model (CAPM) โดยมีรายละเอียดตามสมการ ดังนี้

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

โดยที่

- R_f = อัตราดอกเบี้ยปราศจากความเสี่ยง อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 20 ปี ณ วันที่ 10 มีนาคม 2569 เท่ากับร้อยละ 2.85 ต่อปี (ที่มา: www.thaibma.or.th) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้อายุของพันธบัตรรัฐบาลซึ่งเท่ากับ 20 ปี เนื่องจากเห็นว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวสามารถสะท้อนถึงวัฏจักรทางเศรษฐกิจ (Economic Cycle) ได้
- β = ค่าสัมประสิทธิ์ความแปรปรวน อ้างอิงค่าเบต้าของ กองทรัสต์ WHART (ที่มา: Capital IQ) ซึ่งเท่ากับ 0.76
- R_m = อัตราผลตอบแทนตลาด อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีผลตอบแทนรวมของตลาดหลักทรัพย์ (TRI) ย้อนหลัง 20 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.53 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเลือกใช้อัตราผลตอบแทนตลาดซึ่งเท่ากับ 20 ปี เนื่องจากเห็นว่าช่วงระยะเวลาดังกล่าวสามารถสะท้อนถึงวัฏจักรทางเศรษฐกิจ (Economic Cycle) ได้

โดยรายละเอียดการคำนวณหา K_e ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Ke)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	ร้อยละ 2.85
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	ร้อยละ 6.69
β (3)	0.76
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	ร้อยละ 7.92

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 7.92 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 6.14 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

- Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้น
- Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 2.82 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART
- t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจาก กองทรัสต์ WHART ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินของกองทรัสต์ WHART โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทรัสต์ WHART ซึ่งเท่ากับร้อยละ 35.00

การคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์ WHART

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	ร้อยละ 7.92
Cost of Debt หรือ Kd (2)	ร้อยละ 2.82
D/(D+E) (3)	ร้อยละ 35.00
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = {(1) x [1-(3)]} + {(2) x [1-(4)] x (3)}	ร้อยละ 6.14

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมูลค่าของทรัพย์สิน สำหรับการเข้าลงทุนในแต่ละกรณี ดังนี้

**ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1
การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว**

(ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	155.05	155.05	155.05	170.55	170.55	170.55	187.61	187.61	187.61	206.37
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	(5.88)	(5.88)	(5.89)	(6.05)	(6.06)	(6.07)	(6.25)	(6.26)	(6.27)	(6.46)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	149.17	149.16	149.16	164.50	164.49	164.48	181.36	181.35	181.34	199.91
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	3,243.92									
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	(159.30)									
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	3,084.62									

(ล้านบาท)	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	206.37	206.37	227.01	227.01	227.01	202.76	202.76	202.76	212.89	212.89
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	(6.47)	(6.48)	(6.70)	(6.71)	(6.72)	(6.48)	(6.49)	(6.50)	(6.62)	(6.63)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	199.90	199.89	220.31	220.30	220.29	196.27	196.26	196.25	206.28	206.26

(ล้านบาท)	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	212.89	223.54	223.54	223.54	234.71	234.71	234.71	246.45	246.45	246.45	232.90
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	(6.64)	(6.76)	(6.77)	(6.78)	(6.91)	(6.92)	(6.94)	(7.07)	(7.08)	(7.10)	(17.74)
มูลค่าสุดท้าย											4,229.39
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	206.25	216.78	216.77	216.75	227.81	227.79	227.78	239.38	239.37	239.35	4,444.55

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ WHART สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2
การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ**

(ล้านบาท)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	254.79	255.70	256.64	272.99	272.84	276.11	298.45	299.81	303.40	326.49
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	(19.73)	(15.99)	(16.03)	(19.83)	(21.73)	(23.85)	(24.24)	(25.48)	(25.67)	(26.07)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	235.06	239.71	240.61	253.16	251.11	252.26	274.21	274.33	277.73	300.42
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	4,531.01									
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	(210.41)									
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	4,320.60									

(ล้านบาท)	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	329.79	333.74	359.14	362.77	367.12	346.21	348.21	350.60	363.52	359.25
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	(27.04)	(27.25)	(27.68)	(28.74)	(28.96)	(28.93)	(30.04)	(30.23)	(30.53)	(31.63)
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	302.75	306.50	331.46	334.03	338.15	317.28	318.16	320.37	332.99	327.63

(ล้านบาท)	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	342.26	355.34	357.17	359.37	373.10	339.95	234.71	246.45	246.45	246.45	232.90
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการจัดการกองทรัสต์	(31.43)	(31.73)	(33.06)	(33.26)	(33.58)	(17.64)	(6.94)	(7.07)	(7.08)	(7.10)	(17.74)
มูลค่าสุดท้าย											4,229.39
กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน	310.83	323.61	324.11	326.11	339.53	322.31	227.78	239.38	239.37	239.35	4,444.55

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis)

มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)	การลงทุน กรณีที่ 1		การลงทุน กรณีที่ 2
	โครงการ WGCL IDC	โครงการบางนา- ตราด กม.23 Inbound	รวมทั้ง 2 โครงการ
ปัจจัยที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบันลดลงและเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	3,060.77 - 3,108.48	1,194.62 - 1,277.34	4,255.39 - 4,385.81
กรณีฐาน	3,084.62	1,235.98	4,320.60
ปัจจัยที่ 2 ปรับอัตราค่าเช่าสำหรับสัญญาที่มีการต่ออายุหลังจากปีที่ 16 โดยปรับลดและเพิ่มอัตราการเติบโตของค่าเช่าจากร้อยละ 5.00 ให้เท่ากับร้อยละ 2.50 และ ร้อยละ 7.50 และต่อเนื่องทุกๆ 3 ปี จนสิ้นสุดประมาณการ	3,067.58 - 3,101.66	1,219.11 - 1,253.42	4,286.69 - 4,355.08

จากการวิเคราะห์ค่าความไวจะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ตามการลงทุนในกรณีที่ 1 การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียวอยู่ในช่วง 3,060.77 – 3,108.48 ล้านบาท และตามการลงทุนในกรณีที่ 2 การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการอยู่ในช่วง 4,255.39 – 4,385.81 ล้านบาท

สรุปผลการประเมินราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

วิธีการประเมินมูลค่า	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินสูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาในการเข้าทำรายการ (ร้อยละ)
การลงทุนกรณีที่ 1 การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว		
1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	2,507.60 – 2,512.80	0.00 – 0.21
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	3,060.77 – 3,108.48	22.06 – 23.96
การลงทุนกรณีที่ 2 การลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการ		
1. วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ	3,688.80 – 3,694.00	0.00 – 0.14
2. วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	4,255.39 – 4,385.81	15.36 – 18.90

สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

การประเมินด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ WHART โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ WHART ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมตามการลงทุนในกรณีที่ 1 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียวอยู่ในช่วง 3,060.77 – 3,108.48 ล้านบาท และตามการลงทุนในกรณีที่ 2 การเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ทั้ง 2 โครงการอยู่ในช่วง 4,255.39 – 4,385.81 ล้านบาท

3.2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

3.2.1. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของกลุ่ม WHA

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขจากร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound อันได้แก่ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ร่างสัญญาเช่าทรัพย์สิน ร่างสัญญาซื้อขายงานระบบ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ร่างสัญญาตกลงกระทำการ และร่างสัญญาเช่าเพื่อจัดหาลดประโยชน์ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้มีความเหมาะสม** เนื่องจาก เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการการลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการการลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART โดยรวม และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เช่น

- ในวันที่การลงทุน บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะการลงทุนปราศจากภาระผูกพัน การรอนสิทธิ ไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาทใดๆ มีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยในกรณีที่กองทรัสต์ WHART เห็นว่าสภาพของทรัพย์สินที่จะการลงทุนอยู่ในสภาพที่เสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ กองทรัสต์ WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย/สิทธิการเช่า จนกว่าบริษัทเจ้าของสินทรัพย์จะดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดยบริษัทเจ้าของสินทรัพย์มีหน้าที่ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง รวมทั้งบริษัทเจ้าของสินทรัพย์จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และเงินประกันคงเหลือที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทรัสต์ WHART

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- WHART มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาการเข้าลงทุนได้ หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ซื้อขาย และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ
- ข้อกำหนดให้กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและค่าอากรแสตมป์ ขณะที่บริษัทเจ้าของสินทรัพย์ เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย และค่าใช้จ่ายอื่นเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในทรัพย์สินตามสัญญาของบริษัทเจ้าของสินทรัพย์มายังกองทรัสต์ WHART

นอกจากนี้ มีรายละเอียดเงื่อนไขที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม. 23 Inbound ดังนี้

เงื่อนไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนโครงการ WGCL IDC

- ภายหลังจากที่ WHART ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อเข้าลงทุนในโครงการ WGCL IDC แล้ว WHART จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานออกให้เช่าแก่ WGCL โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม (กล่าวคือ ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) โดยคาดว่าระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดประมาณวันที่ 30 กันยายน 2599 โดยมีมูลค่ารวมของค่าเช่าที่ WHART คาดว่าจะได้รับตลอดอายุการเช่า 30 ปี ประมาณ 6,200.82 ล้านบาท
- WGCL ในฐานะผู้เช่าโครงการ WGCL IDC ตกดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี และจะซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ชำรุดหรือเสียหายทุกชนิดทุกประเภท เว้นแต่การซ่อมแซมและบำรุงรักษาซึ่ง WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ให้กลับสู่สภาพปกติ ซึ่งเป็นผลให้ WHART ลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทรัพย์สินโครงการดังกล่าว
- ในกรณีที่ WGCL ในฐานะผู้เช่าโครงการ WGCL IDC ประสงค์จะบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า WGCL มีหน้าที่แจ้งแก่ WHART ล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน และจะต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นจำนวนเท่ากับยอดรวมค่าเช่าที่ยังคงเหลือจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วันก่อนวันเลิกสัญญา ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากโครงการดังกล่าวได้ตามแผนที่วางไว้
- ตามที่สัญญาเช่าที่จะเข้าทำกับ WGCL กำหนดให้คู่สัญญาจะเริ่มเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนครบกำหนดสัญญา และจะหารือให้แล้วเสร็จภายใน 120 วัน นับจากวันที่หารือ ดังนั้น WHART จะมีระยะเวลาประมาณ 1 ปี 8 เดือนในการหาผู้เช่าใหม่

เงื่อนไขสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

- อัตราการเช่าของโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ เท่ากับร้อยละ 81.26 ทั้งนี้ หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน (ภายในวันที่ 1 ตุลาคม 2569) ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
- WHART มีสิทธิในการเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญา หรือบอกกล่าวการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (Step-in) และเข้าแก้ไขการผิดสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่า

ช่วงที่ดินทอดที่ 1 อันเกิดจาก WHA หรือ WHA DAIWA แทน (แล้วแต่กรณี) ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวช่วยรักษาสิทธิของ WHART ในฐานะผู้เช่าช่วงที่ดินทอดที่ 2 ในการจัดหาประโยชน์จากโครงการบางนา-ตราด กม. 23 Inbound ได้ตามแผนงานที่วางไว้

- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน

3.2.2. ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จากร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้งเป็นข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ เป็นเงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดในลักษณะเดียวกันกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในรอบที่ผ่านมาของกองทรัสต์ WHART

- กำหนดให้ค่าจ้างบริหารทรัพย์สินในจำนวนที่แน่นอนรายปี และจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ WHA สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าก่อสร้าง สำหรับกรณีที่ WHAREM มอบหมายให้ WHA ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจาก WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA
- สำหรับโครงการ WGCL IDC กำหนดให้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ WGCL ในฐานะผู้เช่า รวมทั้งประสานงานให้ WGCL เป็นผู้ชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไรก็ตาม ในโครงการ WGCL IDC รวมทั้งประสานงานให้ WGCL ในฐานะผู้เช่า จัดให้มีประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัยด้วย ตามข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์ที่ WHART จะเข้าทำกับ WGCL
- สำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound กำหนดให้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด ดูแลรักษาสวน การรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารที่ไม่มีผู้เช่าและภายนอกอาคาร เป็นต้น) ค่าเบี้ยประกัน (ยกเว้นกรณีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ WHART และทรัสต์เห็นชอบต่อเบี้ยประกันดังกล่าวแล้ว กองทรัสต์ WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้น) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นต้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับทรัสต์สินหลักที่ลงทุนในรอบที่ผ่านมาของ WHART

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 นี้ มีความเหมาะสม

3.2.3. **ความเป็นธรรมของเงื่อนไขการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัสต์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

ด้วยเงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น อัตราดอกเบี้ย ลักษณะการชำระเงินต้น อายุเงินกู้ และหลักประกัน สำหรับการลงทุนทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 12 มีความเหมาะสม เนื่องจากมีเงื่อนไขการกู้ยืมโดยทั่วไปและเปรียบเทียบกันได้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (การลงทุนในทรัสต์สินเพิ่มเติมรอบล่าสุดที่มีการใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืม) และการกู้ยืมเงินของทรัสต์อื่นๆ ที่มีลักษณะสินทรัพย์ที่เข้าลงทุนใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) โดยมีรายละเอียดดังที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.3.3. ของรายงานฉบับนี้ ขณะที่เงื่อนไข และ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง และต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ WHART ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า เงื่อนไขในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์มีความเหมาะสม

ส่วนที่ 4 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นต่อการเข้าทำรายการ โดยสามารถแบ่งได้เป็น 3 หัวข้อ ดังนี้

- การลงทุนในทรัพย์สินโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในทั้ง 2 กรณี และการเข้าทำสัญญาให้เช่าโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL ซึ่งเป็นการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในทั้ง 2 กรณี และการเข้าทำสัญญาเช่าเพื่อจัดหาผลประโยชน์สำหรับการให้เช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานในโครงการ WGCL IDC แก่ WGCL มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน ดังนี้

โครงการ WGCL IDC

- เนื่องจาก WHART จะจัดหาผลประโยชน์โดยการนำที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน ของโครงการ WGCL IDC ออกให้เช่าแก่ WGCL ซึ่งจะเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี ซึ่งจะทำให้ทรัพย์สินมีอัตราเช่าพื้นที่ร้อยละ 100.00 ณ วันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน และตลอดอายุของสัญญาเช่าดังกล่าว โดยมีมูลค่าของค่าเช่ารวมที่กองทรัสต์ WHART จะได้รับตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่า 30 ปี ประมาณ 6,200.82 ล้านบาท ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์ WHART สามารถรับรู้กระแสเงินสดจากค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่องและมีความแน่นอนในระยะยาว
- ผู้เช่าของโครงการ คือ WGCL ซึ่งมี บริษัท พีทีที โกลบอล เคมิคอล จำกัด (มหาชน) (“PTTGC”) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.00 โดย PTTGC เป็นผู้ผลิตผลิตภัณฑ์ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์รายใหญ่ของประเทศไทย และมีผลิตภัณฑ์พื้นฐานที่จำเป็นต่อการดำรงชีวิตประจำวันและอุตสาหกรรม อันสะท้อนถึงความแข็งแกร่งทางธุรกิจของผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ดำเนินธุรกิจให้บริการจัดการด้านโลจิสติกส์แก่ PTTGC และบริษัทในเครือ
- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางอุตสาหกรรมสำคัญของประเทศและอยู่ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ส่งผลให้มีปัจจัยสนับสนุนด้านความต้องการใช้คลังสินค้าและโลจิสติกส์ในระยะยาว จากการเติบโตของภาคอุตสาหกรรมและการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ดังกล่าว โดยอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ของคลังสินค้าในจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ WGCL IDC ในปี 2567 – 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 และร้อยละ 95 ตามลำดับ อ้างอิงข้อมูลจากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound

- โครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ เท่ากับร้อยละ 81.26 โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าที่ได้ลงนามแล้ว ทั้งนี้ โครงการยังมีอายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักประมาณ 3.44 ปี นับจากวันที่คาดว่าจะเข้าลงทุน ซึ่งช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์ WHART สามารถรับรู้กระแสเงินสดจากค่าเช่าได้อย่างต่อเนื่องในช่วงระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่า อย่างไรก็ตามก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA หรือ WHA DAIWA (ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสำนักงานดังกล่าว) ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว
 - ผู้เช่าของโครงการมีการกระจายตัวอยู่ในหลากหลายอุตสาหกรรม เช่น ธุรกิจเครื่องจักรสำหรับงานถนน ธุรกิจจัดจำหน่ายอุปกรณ์สำหรับอุตสาหกรรมและการก่อสร้าง และธุรกิจโลจิสติกส์ ซึ่งสะท้อนถึงการกระจายความเสี่ยงด้านรายได้ค่าเช่า และช่วยลดความเสี่ยงจากการพึ่งพาผู้เช่าหรืออุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งเป็นหลัก
 - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์และอุตสาหกรรมสำคัญของประเทศ โดยอาคารคลังสินค้ามีสภาพดีและมีความพร้อมด้านสาธารณูปโภคและระบบสนับสนุนต่าง ๆ อีกทั้งอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในจังหวัดสมุทรปราการในปี 2567 – 2568 อยู่ในระดับสูงประมาณ ร้อยละ 90 และร้อยละ 91 ตามลำดับ อ้างอิงข้อมูลจากฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
2. อ้างอิงงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2569 (วันที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 30 กันยายน 2570 ซึ่งจัดทำโดย WHAREM และผ่านการให้ความเชื่อมั่นจากผู้ตรวจสอบบัญชี พบว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมจะได้รับอัตราผลตอบแทนก่อนการเข้าลงทุนประมาณ 0.778 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม จะปรับตัวสูงขึ้น โดยภายใต้การเข้าลงทุนกรณีที่ 1 เป็นประมาณ 0.783 บาทต่อหน่วย และภายใต้การเข้าลงทุนกรณีที่ 2 เป็นประมาณ 0.788 บาทต่อหน่วย (รายละเอียดปรากฏดังส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.1. ของรายงานฉบับนี้)
 3. ช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดสินทรัพย์ และรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินโดยรวมเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
 4. เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน โดยเป็นโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทรัสต์ WHART ได้ทันที
 5. ราคาการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 (โครงการ WGCL IDC เพียงโครงการเดียว) ที่ไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท และสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 (โครงการ WGCL IDC และโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound) ที่ไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วย ราคาซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าช่วงที่ดินจำนวนแรก ค่าเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และค่าทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)) เป็นมูลค่าที่ต่ำกว่าช่วงราคายุติธรรมของ

ทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด โดยสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 เท่ากับ 3,060.77 – 3,108.48 ล้านบาท และสำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 เท่ากับ 4,255.39 – 4,385.81 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏดังส่วนที่ 3 ข้อ 3.1.2. ของรายงานฉบับนี้)

- เงื่อนไข และ/หรือ ข้อกำหนดของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน และเพื่อให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ เป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้กองทรัสต์ WHART เสียประโยชน์ เช่น WHA และ/หรือ เจ้าของทรัพย์สินตกลงชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อด้อยและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

- กรณีที่กองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการเข้าลงทุนเพิ่มเติม จะมีวงเงินกู้สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 ไม่เกิน 2,507.60 ล้านบาท และกรณีที่ 2 ไม่เกิน 3,688.80 ล้านบาท ส่งผลให้ภาระหนี้สินของกองทรัสต์อาจเพิ่มขึ้นจาก 15,445.00 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 28.35 ของสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นประมาณ 17,952.60 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 31.50 ของสินทรัพย์รวม สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 และเป็นประมาณ 19,133.80 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 32.90 ของสินทรัพย์รวม สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 2 อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้ WHART กู้ยืมเงินเต็มวงเงินหรือน้อยกว่าวงเงินดังกล่าวเพียงใดก็ได้ ขึ้นอยู่กับจำนวนเงินเพิ่มทุนที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- กองทรัสต์ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการเข้าลงทุนกรณีที่ 1 ไม่เกิน 160.00 ล้านบาท และกรณีที่ 2 ไม่เกิน 250.00 ล้านบาท ทั้งนี้ จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.00 ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม และส่วนที่เหลือจะเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด และ/หรือประชาชนทั่วไป โดยการเพิ่มทุนดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมทั้งจำนวน หรือในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมไม่ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ (Price Dilution) (รายละเอียดปรากฏดังส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.2. ของรายงานฉบับนี้)
- ความเสี่ยงกรณีกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น ไม่สามารถจัดหาผู้เช่า ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า และกองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิม รวมถึงความเสี่ยงสำหรับโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินหลัก และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ของโครงการดังกล่าวถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงของกองทรัสต์ WHART อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนภายใต้เงื่อนไขว่า กองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิเข้าแก้ไขเหตุผิดสัญญา หรือรับโอนสิทธิและหน้าที่แทนคู่สัญญา (Step-in) ของสัญญาเช่าที่ดินหลัก และสัญญาเช่าช่วงที่ดินทอดที่ 1 ซึ่งจะเป็นมาตรการลดทอนความเสี่ยงดังกล่าว รวมถึงความเสี่ยงจากการขาดประโยชน์ในกรณีที่ไม่สามารถทำข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินใน

- การใช้ทางเข้า-ออกระหว่างที่ดินโครงการบางนา-ตราด กม.23 Inbound สู่วางสาธารณะ โดยกองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้เจ้าของที่ดินเข้าทำบันทึกข้อตกลงดังกล่าวในภายหลัง ทั้งนี้ ในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาดำเนินการให้ WHA และ WHA DAIWA ให้สิทธิและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ WHART ว่ากองทรัสต์ WHART จะมีสิทธิใช้ที่ดินซึ่งเป็นทางเข้า-ออกได้ เพื่อเป็นมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว
4. เกิดการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA รวมทั้ง การเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาในการตรวจสอบ และ/หรือ สอบทานข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมแต่ละรายการในครั้งนี้อ้างอิงจากมูลค่าต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
5. ความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ ซึ่ง WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน และค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่ม WHA เพิ่มเติม มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

■ การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 12 มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. ช่วยให้ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไปในอนาคต รวมถึงกองทรัสต์ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 20 ปี

2. มีความคล่องตัวในการประสานงานและการดำเนินการต่างๆ เพื่อร่วมกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART มากกว่า เมื่อเทียบกับการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา
3. อัตราการเรียกเก็บค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA มีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล ตามความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จากการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน รวมถึงอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อื่น

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติม เพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ คือ อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART ในการเจรจาต่อรองค่าธรรมเนียม และ/หรือ เงื่อนไขการว่าจ้าง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การพิจารณาผลการดำเนินงานของ WHA ในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ (Operation Manual) รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการอิสระของ WHAREM และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่กองทรัสต์ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการดังกล่าวมาข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินของกลุ่ม WHA ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อกองทรัสต์ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจจะเน้นเสียของอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

- การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ และอาจให้หลักประกันการกู้ยืมเงินดังกล่าว เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีความเหมาะสม เนื่องจาก

1. เงื่อนไขสำคัญต่างๆ ของข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัสต์ที่ WHAREM ได้รับในครั้งนี้ เช่น ลักษณะการชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และหลักประกัน พบว่ามีเงื่อนไขที่สำคัญคล้ายคลึงกันเมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ WHART สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 9 (การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมรอบล่าสุดที่มีการใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งมาจากเงินกู้ยืม) และเงินกู้ยืมของกองทรัสต์อื่นที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับกองทรัสต์ WHART ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่คำนวณได้ระหว่างร้อยละ 2.18 – 5.39 ต่อปี (อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยในสาธารณะ) ดังที่ปรากฏในส่วนที่ 2 ข้อ 2.2.3.3. ของรายงานฉบับนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. เป็นทางเลือกช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีแหล่งเงินทุนเพียงพอสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ตามแผนงานและภายในระยะเวลาที่วางไว้ โดยการเจรจา และ/หรือ การดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในครั้งนี้ อาจมีความราบรื่นและรวดเร็วกว่าสถาบันการเงินอื่นที่กองทรัสต์ WHART ไม่เคยทำธุรกรรมร่วมกันมาก่อน

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง**ที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. อาจเกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของทรัสต์ซึ่งจะเป็นผู้กระทำการในฐานะกองทรัสต์ WHART ในการพิจารณาเลือกข้อเสนอการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเจรจาต่อรองเงื่อนไขต่างๆ ของวงเงินกู้ยืมที่เป็นข้อเสนอจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมถึงกรณีเมื่อเกิดขัดแย้งระหว่างกองทรัสต์ WHART กับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เนื่องจากทรัสต์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริตระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อีกทั้ง การเข้าทำรายการเกี่ยวข้องดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการที่มีการกำหนดไว้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งเป็นแนวทางหนึ่งที่จะช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
2. เกิดการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับทรัสต์เพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งกองทรัสต์ WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ รวมจำนวน 3,325.00 ล้านบาท (ยอดหนี้คงค้าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ ข้อดี และความเสี่ยงที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การกู้ยืมเงินของ WHART จากสถาบันการเงินซึ่งอาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลยพินิจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรที่จะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อเสีย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยความรอบครอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของกองทรัสต์ WHART ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษา และวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์รายย่อยของกองทรัสต์ WHART เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือ จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM WHA และธนาคารกสิกรไทย ซึ่งทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาการเงินของกองทรัสต์ WHART ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ WHART

ขอแสดงความนับถือ



นางสาวณฤพร พ่วงศิริ

(นางสาวณฤพร พ่วงศิริ)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

บริษัท เจย์ แคปิตอล แอดไวซอรี จำกัด

ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท

1. ประวัติและความเป็นมาของ WHART

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวเฮเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์ WHART”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 โดยกองทรัสต์ WHART ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุน ในช่วงระหว่างวันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,107.90 ล้านบาท เข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ดัดบิลิเวเฮเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนในครั้งแรก ประกอบด้วย 3 โครงการของ WHA คือ (1) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ ลาดกระบัง ดี.ซี. (2) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18 และ (3) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1 โดยหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรกในวันที่ 18 ธันวาคม 2557

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2558 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4 (2) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61 และ (3) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ ฮิตาชิ สระบุรี/โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี มูลค่าการลงทุนรวม 4,645.91.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2558

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน 2559 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5 และ (2) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง มูลค่าการลงทุนรวม 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2559

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวเฮเอ พรีเมียม แพลทอเรียแอนด์แอร์เฮาส์ ฟันด์ (“WHAPF”) เป็นกองทรัสต์ โดยมีกองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ โดยการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF และชำระค่าตอบแทนให้ WHAPF เป็นหน่วยทรัสต์ โดย WHAPF มีทรัพย์สินรวม 15 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการคาโอ ดี.ซี. (2) โครงการ Triumph (3) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดัดบิลิเวเฮเอ อินทนนท์ (4) โครงการ DKSH 3M (5) โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน (6) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ - ยูนิค (7) โครงการศรีเพชร ดี.ซี. (8) โครงการ Kao 3 (9) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 19 (10) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี (11) โครงการ Ducati Phase 2 (12) โครงการ DKSH 3M Phase 2 (13) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง สระบุรี (14) ระบบปรับอากาศโครงการศรีเพชร ดี.ซี. และ (15) โครงการ DSG Phase 3 โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของ WHAPF ต่อ 1.0562 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายหลังการแปลงสภาพ WHAPF จำนวน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1 (2) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19 (3) โครงการดัดบิลิเวเฮเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา และ (4)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ ระยะเวลาโดยกองทรัสต์ WHART ได้ดำเนินการรับโอนทรัพย์สินและภาระของ WHAPF รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2560

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2/2561 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2561 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 4 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35 (2) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั้งน้อย 63 โปรเจค 1 และโปรเจค 2 (3) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร A,B) และ (4) โครงการดีเอสจีที สระบุรี มูลค่าการลงทุนรวม 4,464.50 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3 เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2561

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2562 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ ดีทีเอส แดร์คเซลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีเอสเอ็มเอส (2) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ ไรคคิง แพคทอรี่ (3) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์) (4) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2 และ (5) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร C,E,H) มูลค่าการลงทุนรวม 4,880.25 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4 เมื่อวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2562

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 10 มิถุนายน 2563 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A) (2) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2 และ (3) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 (อาคาร D,I,F,G) มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 3,233.97 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั้งน้อย 62 (2) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร A) และ (3) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ อีคอมเมิร์ซ พาร์ค มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 5,549.72 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6 เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2564

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ ครั้งที่ 1/2565 ในวันที่ 17 มิถุนายน 2565 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 5 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D) (2) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ ชิโนด แพคทอรี่ (3) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J) (4) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N) (5) โครงการดัดแปลงสิทธิแพคทอรี่ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วั้งน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4 มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 4,050.86 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7 เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ ครั้งที่ 1/2566 ในวันที่ 16 มิถุนายน 2566 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เพื่อลงทุนทรัพย์สิน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H) (2) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4) (3) โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G) มูลค่าการลงทุนรวมไม่เกิน 3,566.49 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและค่าธรรมเนียมการโอน) โดยกองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566

ที่ประชุมคณะกรรมการ WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 ได้มีมติอนุมัติให้ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C และ R) และ ต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการ WHAREM เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2568 ได้มีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ได้แก่ โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L และ Q)

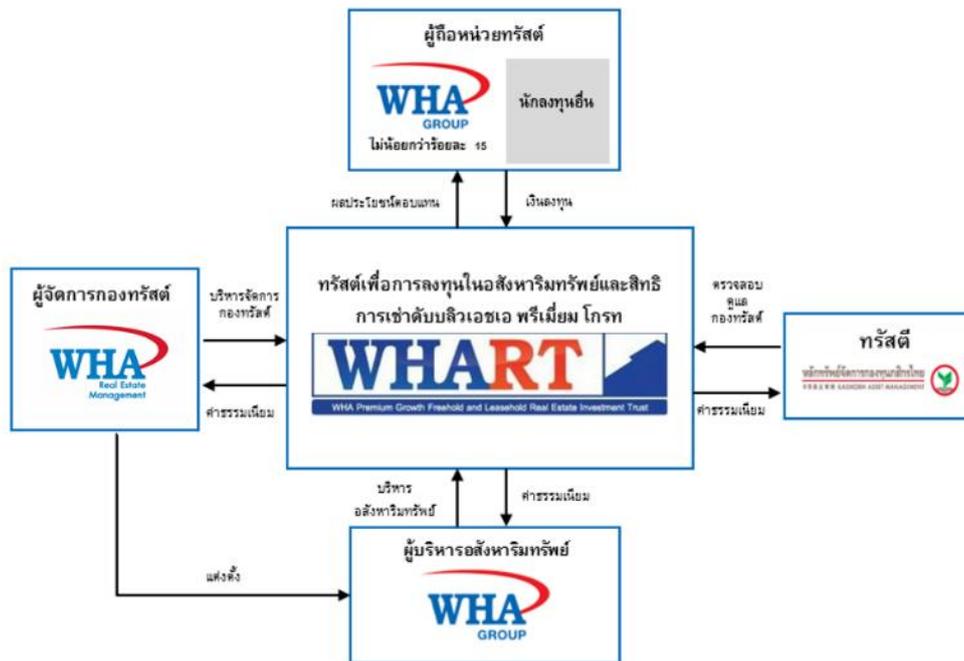
ข้อมูลสรุปของกองทรัสต์ WHART มีดังนี้

ชื่อกองทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด (“KASSET” หรือ “ทรัสต์”)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	31,020,336,273.89 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
จำนวนหน่วยทรัสต์	:	3,468,827,441 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.9426 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ WHART

กองทรัสต์ WHART จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยกองทรัสต์ WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินและนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART จะไม่เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น รวมทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ โครงสร้างของกองทรัสต์ WHART ปรากฏตามแผนภาพดังต่อไปนี้

โครงสร้างการจัดการของ WHART



ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการกองทรัสต์ WHART ประกอบด้วย (1) ทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

(1) ทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด						
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048487						
วันที่จดทะเบียน	:	18 มีนาคม 2535						
ที่ตั้ง	:	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400						
ทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว	:	135,771,370 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 27,154,274 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท						
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	:	<ul style="list-style-type: none"> ■ KAsset เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์ ■ หน้าที่ของ KAsset ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART คือ ทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 						
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ KAsset ณ วันที่ 4 เมษายน 2568 มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</td> <td>27,154,272</td> <td>99.999</td> </tr> </tbody> </table>	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.999
รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ						
1 ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.999						

	2	นายประธาน อัจฉรวรรณ	1	0.001
	3	น.ส. ศรัญญา ศิริวันสาณท์	1	0.001
		รวม	27,154,274	100.00

ที่มา: BOL

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด																								
เลขทะเบียนบริษัท	:	0115557007350																								
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2557																								
ที่ตั้ง	:	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน (บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540																								
ทุนจดทะเบียนและ ทุนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท																								
ลักษณะและ ขอบเขตการ ดำเนินธุรกิจ	:	WHAREM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART คือ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ กำหนดกลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับกรปฏิบัติงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น																								
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ WHAREM ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</td> <td>99,997</td> <td>99.997</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>น.ส. ชัชชมนต์ อนันตประยูร</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>1</td> <td>0.001</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>100,000</td> <td>100.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: แบบ 56-1 ปี 2567 ของ WHART</p>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997	2	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1	0.001	3	น.ส. ชัชชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001	4	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001		รวม	100,000	100.000
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																							
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997																							
2	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1	0.001																							
3	น.ส. ชัชชมนต์ อนันตประยูร	1	0.001																							
4	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	1	0.001																							
	รวม	100,000	100.000																							
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHAREM มีดังนี้ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>ประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>กรรมการ</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ</td> <td>กรรมการอิสระ</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา: เว็บไซต์บริษัท</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	ประธานกรรมการ	2	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ	3	นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ												
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																								
1	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	ประธานกรรมการ																								
2	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการ																								
3	นายสมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ																								

รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHAREM มีดังนี้	
			ที่มา: แบบ 56-1 ปี 2567 ของ WHART

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107555000082
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2555
ที่ตั้ง	:	777 อาคารดับบลิวเอชเอ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ห้องเลขที่ 2206 หมู่ที่ 13 ถนนเทพรัตน(บางนา-ตราด) กม. 7 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540
ทุนจดทะเบียนและ ทุนชำระแล้ว	:	ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,567,773,018.60 บาท และทุนชำระแล้ว 1,494,683,467.90 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 14,946,834,679 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.10 บาท
ลักษณะและ ขอบเขตการ ดำเนินธุรกิจ	:	<p>WHA เป็นผู้ให้บริการแบบครบวงจรในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการด้านโลจิสติกส์ โดยสามารถจำแนกส่วนธุรกิจได้เป็น 4 กลุ่ม ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (Logistics Hub) ซึ่งแบ่งออกเป็น 4 ธุรกิจย่อย ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจบริหารและจัดการกองทรัสต์ 2. ธุรกิจพัฒนานิคมอุตสาหกรรม (Industrial Development Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อยในการพัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ/หรือ เขตประกอบการอุตสาหกรรม เพื่อจำหน่ายที่ดินให้กับผู้ประกอบการที่มีความต้องการเข้ามา ลงทุนจัดตั้งโรงงานในเขตนิคม/เขตประกอบการอุตสาหกรรม/เขตส่งเสริมนิคมอุตสาหกรรม โดยจะได้รับสิทธิประโยชน์ตามที่กำหนดโดยการนิคมแห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พร้อมทั้งเป็นศูนย์กลางในการจัดหาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกไว้ให้บริการแก่ลูกค้า 3. ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภคและพลังงาน (Utilities & Power Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย ในการให้บริการด้านสาธารณูปโภค (Utilities) ประเภทการจำหน่ายน้ำดิบ ผลิตและจำหน่ายน้ำเพื่อ

	<p>อุตสาหกรรม และบริหารจัดการน้ำเสียให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรมและเขตประกอบการอุตสาหกรรมเป็นหลัก นอกจากนี้ ยังดำเนินธุรกิจให้บริการด้านพลังงาน (Power) ผ่านการเข้าร่วมลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าทั้งในประเทศและต่างประเทศกับผู้ประกอบการที่มีความรู้ความชำนาญในธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าประเภทต่างๆ ทั้งที่เป็นการผลิตไฟฟ้าโดยใช้พลังงานเชื้อเพลิงเชิงพาณิชย์ (Conventional Fuel) และพลังงานทดแทน (Renewable Fuel)</p> <p>4. ธุรกิจให้บริการด้านดิจิทัล (Digital Platform Hub) ดำเนินการผ่านบริษัทย่อย มีผลิตภัณฑ์และบริการ ได้แก่ (1) บริการพื้นที่ศูนย์ข้อมูล (Data Center) (2) บริการเชื่อมต่อสื่อสารโครงข่ายสายเคเบิลใยแก้วนำแสง (3) บริการบริหารการจัดการและดูแล (Managed Services) ระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศให้กับลูกค้าและหน่วยงานต่างๆ อย่างครบวงจร (4) บริการ Cloud Services และ (5) บริการจัดหาอุปกรณ์และซอฟต์แวร์ หรืออุปกรณ์อื่นๆ ด้านไอทีในรูปแบบการปล่อยเช่า (Rental/Leasing Equipment and Software)</p> <p>ทั้งนี้ WHA ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ซึ่งมีหน้าที่โดยสรุป ดังนี้</p> <p>(1) ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึง จัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย</p> <p>(2) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(3) ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประสานงานและเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</p>																																								
<p>รายชื่อผู้ถือหุ้น</p>	<p>รายละเอียดโครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 12 มีนาคม 2569 มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="456 1431 1422 1957"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>น.ส. จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>3,510,268,969</td> <td>23.49</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>น.ส. ชัชชนนต์ อนันตประยูร</td> <td>1,355,486,105</td> <td>9.07</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด</td> <td>1,136,015,618</td> <td>7.60</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>นายนิติ ไชยธรรม์</td> <td>686,810,190</td> <td>4.60</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>นายชัยวัฒน์ พุทธิสุทธิ</td> <td>680,290,854</td> <td>4.55</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>น.ส.สุพิชญา พุทธิสุทธิ</td> <td>665,750,000</td> <td>4.45</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>UBS AG Singapore Branch</td> <td>582,401,722</td> <td>3.90</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>The Bank of New York Mellon</td> <td>395,046,406</td> <td>2.46</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง</td> <td>352,814,800</td> <td>2.36</td> </tr> </tbody> </table>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1	น.ส. จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	3,510,268,969	23.49	2	น.ส. ชัชชนนต์ อนันตประยูร	1,355,486,105	9.07	3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,136,015,618	7.60	4	นายนิติ ไชยธรรม์	686,810,190	4.60	5	นายชัยวัฒน์ พุทธิสุทธิ	680,290,854	4.55	6	น.ส.สุพิชญา พุทธิสุทธิ	665,750,000	4.45	7	UBS AG Singapore Branch	582,401,722	3.90	8	The Bank of New York Mellon	395,046,406	2.46	9	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	352,814,800	2.36
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																						
1	น.ส. จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	3,510,268,969	23.49																																						
2	น.ส. ชัชชนนต์ อนันตประยูร	1,355,486,105	9.07																																						
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	1,136,015,618	7.60																																						
4	นายนิติ ไชยธรรม์	686,810,190	4.60																																						
5	นายชัยวัฒน์ พุทธิสุทธิ	680,290,854	4.55																																						
6	น.ส.สุพิชญา พุทธิสุทธิ	665,750,000	4.45																																						
7	UBS AG Singapore Branch	582,401,722	3.90																																						
8	The Bank of New York Mellon	395,046,406	2.46																																						
9	กองทุนรวม วายุภักษ์หนึ่ง	352,814,800	2.36																																						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		10	South East Asia UK (TYPE C) Nominees Limited	290,771,541	1.95
			รวมผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก	9,655,656,205	64.60
			ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	5,291,178,474	35.40
			รวมทั้งหมด	14,946,834,679	100.00
		ที่มา: SET ข้อมูล ณ วันที่ 12 มีนาคม 2569			
รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHA มีดังนี้			
			รายชื่อ	ตำแหน่ง	
		1	นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์	ประธานคณะกรรมการบริษัท, กรรมการอิสระ	
		2	น.ส. จรีพร จารุกรสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท, รองประธานคณะกรรมการบริษัท	
		3	นายวิวัฒน์ จิรัฐติกาลสกุล	กรรมการ	
		4	นางกฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	
		5	นายจักรกฤตย์ พาราพันธกุล	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	
		6	พลโท ปรัชญา เฉลิมวัฒน์	กรรมการอิสระ	
		7	นายภากร ปัตถวิชัย	กรรมการอิสระ	
		8	นายอนุชิต อนุชิตานุกุล	กรรมการอิสระ	
		9	นายอภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระ	
		10	นายอัศวพล พิเศษสุวรรณิชย์โชค	กรรมการอิสระ	
		11	น.ส. อัจฉรินทร์ พัฒนพันธ์ชัย	กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	
		12	นางอัญชลี ชวนิชย์	กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	
		ที่มา: SET ข้อมูล ณ วันที่ 12 มีนาคม 2569			
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHA ณ วันที่ 1 มกราคม 2568 มีดังนี้			
			รายชื่อ	ตำแหน่ง	
		1	น.ส.จรีพร จารุกรสกุล	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่ม	
		2	นายณัฐพรราช ตันบุญเอก	กรรมการบริหาร	
		3	นายไกรลักษณ์ อิศวรัตน์โรจน์	กรรมการบริหาร	
		4	นายนันท์ศิลป์ เจนวารินทร์	กรรมการบริหาร	
		5	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร	
		6	นายณัฐ สุนทรสัจ	กรรมการบริหาร	
		ที่มา: รายงานประจำปี 2567 ของ WHA			

3. นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ WHART

กองทรัสต์ WHART เป็นกองทรัสต์ที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม นโยบายการลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) เน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยมูลค่าในการเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ อย่างไรก็ตาม ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวัง และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน
- (2) กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากข้อ (1) ข้างต้น หาก WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) กองทรัสต์ WHART อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ WHART โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - กองทรัสต์ WHART ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
 - แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ได้เข้าลงทุนในปัจจุบัน มีลักษณะการดำเนินธุรกิจของโครงการ แบ่งเป็น 2 ประเภทธุรกิจหลักคือ (1) โครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า และ (2) โครงการให้เช่าพื้นที่หลังคา เพื่อโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop) ซึ่งภายในโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า ได้มีการให้เช่าพื้นที่จอดรถแก่ผู้เช่าบางราย รวมถึงการให้เช่าอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บสินค้าในคลังสินค้าและอาคารโรงงาน เช่น Racks และ Pallets ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจของโครงการคลังสินค้าให้เช่า และ/หรือ อาคารโรงงานให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART สรุปดังนี้

สรุปทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะการเข้าลงทุน	พื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าหลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าลานจอดรถ (ตร.ม.)
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนครั้งแรก							
1	โครงการดับบลิวเอชเอ ลาดกระบัง ดี.ซี.	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	35-0-0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	35,093.00	-	-
2	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.18	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	74-2-67	สิทธิการเช่า	72,179.48	23,976.30	
3	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 1	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) สมุทรปราการ	65-0-22.5	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	60,306.00	50,641.04	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1							
4	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.4	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี สมุทรปราการ	81-0-15.9	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	80,745.55	68,384.20	-
5	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 61	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภовังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	69-0-16.0	สิทธิการเช่า	61,434.00	26,472.05	
6	โครงการดับบลิวเอชเอ ฮิตาซี สระบุรี / ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ สระบุรี	ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	34-3-12.0	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	33,018.00	-	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2							

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสาร สิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
7	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.5	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	66-2-85.0	สิทธิการเช่า	63,248.25	50,143.60	2,378.90
8	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลาดกระบัง	แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	99-1-51.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	95,110.00	59,986.30	1,350.00
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART รับโอนจาก WHAPF และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (ภายหลังการแปลงสภาพ)							
9	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.19	ตำบลบางไผ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	71-0-5.5	สิทธิการเช่า	68,725.95	14,051.00	6,005.43
10	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 1	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	50-1-47.4	สิทธิการเช่า	47,221.00	37,303.80	-
11	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	12-2-52.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	8,045.64	3,971.00	4,124.00
12	โครงการคาโอ ดี.ซี.	ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	46-3-81.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	42,310.44	-	-
13	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พานทอง ชลบุรี	ตำบลพานทองหนองกะขะ	39-0-18.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	38,577.00	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสาร สิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
		อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี					
14	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ / ดับบลิวเอชเอ อินทนนท์	ตำบลศิระชะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง (บางพลี) จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-81.0	สิทธิการเช่า	73,022.44	6,000.00	-
15	โครงการศรีเพชร ดี.ซี.	ตำบลบางโจรง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ	47-0-66.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	52,706.84	5,700.00	-
16	โครงการดีเคเอสเอช คอนซูเมอร์ กู๊ดส์ บางปะอิน	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน (พระราชวัง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	30-2-53.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	36,000.00	-	-
17	โครงการดับบลิวเอชเอ ดีเอสจีที ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ สระบุรี	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลหนองปลาหมอและ ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	48-0-26.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	55,372.40	36,450.00	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 4 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 3							

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสาร สิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
18	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 กม.35	ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมือง สมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร	17-0-15.0	สิทธิการเช่า	14,090.00	9,100.00	4,858.00
19	โครงการดีเอสจีที สระบุรี	เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี ตำบลบัวลอย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	15-0-0.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	16,620.00	-	-
20	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 1 และ โปรเจค 2	ตำบลบ่อตาโล่และตำบล ลำตาเสา อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	96-1-44.0	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	86,223.61	-	-
21	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 2 (อาคาร A,B)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	43-2-54.5	สิทธิการเช่า	39,712.00	26,112.00	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 5 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 4							
22	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 โปรเจค 2	ตำบลบางบางปลา อำเภอบาง พลี จังหวัดสมุทรปราการ	75-2-8.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	73,049.00	61,482.00	-
23	โครงการดับบลิวเอชเอ โรคคิง แฟคทอรี	ตำบลเขาคันทรง อำเภอศรี ราชา จังหวัดชลบุรี	12-1-97.8	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	9,977.00	3,400.00	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสาร สิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
24	โครงการดับบลิวเอชเอ ดีทีเอส แดร์ค เชิลไมเออร์ ออโตโมทีฟ ซีเอสทีเอ็มส์	ตำบลปออิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	6-0-77.4	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	5,431.00	-	-
25	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร C,E,H)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	56-2-47.4	สิทธิการเช่า	50,628.00	-	-
26	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 (ยูนิลีเวอร์)	ตำบลบางบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-64.8	สิทธิการเช่า	16,152.44	10,000.00	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 6 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 5							
27	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร A)	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	21-1-70.5	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	19,599.00	-	3,055.00
28	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 2	ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50-0-0.0	สิทธิการเช่า	44,798.00	-	-
29	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 (อาคาร D,I,F,G)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	44-0-91.8	สิทธิการเช่า	64,407.00	2,372.00	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 7 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 6							

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสาร สิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
30	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 (อาคาร A)	บางนา-ตราด กม.23 จังหวัด สมุทรปราการ	31-1-37.1	สิทธิการเช่า	30,040.00	-	-
31	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	วังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	26-3-18.0	สิทธิการเช่า	24,150.00	23,205.00	-
32	โครงการดับบลิวเอชเอ อีคอมเมิร์ซ ปาร์ค	อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	137-2-91.4	สิทธิการเช่า	130,139.00	-	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 8 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 7							
33	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม.23 โปรเจค 3 (อาคาร B,C,D)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	33-0-43.8	สิทธิการเช่า	34,003.00	-	216.00
34	โครงการดับบลิวเอชเอ ชิกโนด แฟคทอรี	ตำบลเขาคันทรง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี	13-1-62.8	สิทธิการเช่า	8,151.00	-	-
35	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร I,J)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบาง เสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	28-1-28.9	สิทธิการเช่า	30,233.00	-	100.00

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสาร สิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
36	โครงการดับบลิวเอชเอ-เคพีเอ็น เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 2 (อาคาร J,K,L,M,N)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	21-0-67.1	สิทธิการเช่า	19,796.00	-	-
37	โครงการดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 โปรเจค 3 และโปรเจค 4	อำเภอวังน้อย จังหวัด พระนครศรีอยุธยา	66-3-14.6	สิทธิการเช่า	67,704.00	-	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 9 หรือลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 8							
38	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร B,E,F,G,H)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบาง เสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	83-0-37.1	สิทธิการเช่า	90,862.00	33,477.00	-
39	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง โปรเจค 1 (อาคาร B1,B2,B3,B4)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	28-2-51.6	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์	24,310.00	-	-
40	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ บางนา-ตราด กม. 23 โปรเจค 3 (อาคาร E,F,G)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัด สมุทรปราการ	32-1-61.9	สิทธิการเช่า	27,724.00	2,989.00	-
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 10							
41	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร L, Q)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบาง เสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	29-3-14.0	สิทธิการเช่า	32,524.00	-	-

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสาร สิทธิ์ (ไร่)	ลักษณะ การเข้าลงทุน	พื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้า โรงงาน สำนักงาน (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า หลังคา (ตร.ม.)	พื้นที่เช่า ลานจอดรถ (ตร.ม.)
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 11							
42	โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ เทพารักษ์ กม.21 (อาคาร C และ R)	ตำบลบางเสาธง อำเภอบาง เสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	29-0-35.1	สิทธิการเช่า	31,922.00	-	-
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด			1,976-0-35.20		1,915,361.04	555,216.29	22,087.33

หมายเหตุ : รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART แต่ละโครงการ ดูเพิ่มเติมได้จากแบบ 56-1 ของ WHART

4. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะผู้ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์แทนผู้ถือหน่วยทรัสต์จะว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผ่านการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ กับผู้เช่าโดยตรง ซึ่งสัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย รวมทั้งว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การนำทรัพย์สินไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปของการให้เช่าพื้นที่ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ติดต่อประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและจัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทรัสต์ WHART ตลอดจนบำรุงรักษาและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมจัดหาผลประโยชน์

5. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART

ณ วันที่ 9 มีนาคม 2569 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนออกจำหน่ายและชำระแล้ว มีจำนวน 3,468,827,441 หน่วย โดยมีรายละเอียดผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมุดทะเบียน ณ วันที่ 9 มีนาคม 2569 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 9 มีนาคม 2569

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	520,351,885	15.00
2	สำนักงานประกันสังคม	465,895,144	13.43
3	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	185,064,766	5.34
4	กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	152,660,062	4.40
5	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	127,823,524	3.68
6	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	127,577,005	3.68
7	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	99,983,982	2.88
8	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	92,117,400	2.66
9	ธนาคาร ออมสิน	91,902,616	2.65
10	กองทุนเปิด อีสท์สปริง Property and Infrastructure Income Plus Flexible	81,288,660	2.34
	รวมผู้ถือหน่วยทรัสต์สูงสุด 10 รายแรก	1,944,665,034	56.06
	ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายย่อยอื่น	1,528,813,652	43.94
	รวม	3,468,827,441	100.00

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์ฯ

6. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบจากบริษัท ไพร่ซวอเตอรส์ไฮสคูลูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด สำหรับปี 2566 – 2568 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART สำหรับปี 2566 – 2568

WHART	31 ธ.ค.		
	2566	2567	2568
งบแสดงฐานะการเงิน (ล้านบาท)			
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	52,807.82	52,211.80	53,160.99
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,915.45	1,851.65	694.24
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	23.89	-	-
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	394.93	451.62	477.07
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	21.49	-	-
สินทรัพย์อื่น	136.66	153.31	144.67
รวมสินทรัพย์	55,300.24	54,668.38	54,476.96
หนี้สิน			
เงินกู้ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน สุทธิ	1,790.68	3,171.48	3,318.56
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	133.17	128.90	92.80
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	15.44	27.90	12.06
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	1,377.13	1,388.99	1,477.30
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ	2,375.39	1,380.62	999.41
หุ้นกู้ สุทธิ	11,181.66	10,812.99	10,961.15
หนี้สินตามสัญญาเช่า สุทธิ	792.23	772.56	932.63
หนี้สินอื่น	175.47	58.97	90.23
รวมหนี้สิน	17,841.16	17,742.41	17,884.13
สินทรัพย์สุทธิ	37,459.08	36,925.97	36,592.83
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	36,454.79	36,454.79	36,172.08
กำไรสะสม	1,004.29	471.19	420.75
สินทรัพย์สุทธิ	37,459.08	36,925.97	36,592.83

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART	ม.ค. - ธ.ค.		
งบกำไรขาดทุน (ล้านบาท)	2566	2567	2568
รายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้า	3,266.80	3,325.92	3,377.47
รายได้ค่าเช่าและบริการอื่นๆ	40.58	30.88	41.30
รายได้ขีดเซย์ค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำกร	65.01	128.42	65.85
รายได้ดอกเบี้ย	25.28	34.02	23.19
รวมรายได้	3,397.68	3,519.23	3,507.81
ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการ	77.66	93.63	113.80
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	77.69	83.20	82.25
ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน	46.77	31.23	31.22
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5.61	5.77	6.46
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	99.59	111.88	118.42
ค่าใช้จ่ายอื่น	61.13	39.29	14.51
ดอกเบี้ยจ่าย	414.15	518.47	496.00
รวมค่าใช้จ่าย	782.61	883.48	862.65
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,615.07	2,635.75	2,645.15
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	-	-	(48.86)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(369.55)	(714.81)	(246.48)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(369.55)	(714.81)	(295.35)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,245.52	1,920.95	2,349.81

WHART	ม.ค. - ธ.ค.		
งบกระแสเงินสด (ล้านบาท)	2566	2567	2568
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(526.51)	2,949.85	2,135.06
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	660.21	(3,013.65)	(3,292.47)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	133.69	(63.80)	(1,157.41)

WHART	31 ธ.ค.		
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2566	2567	2568
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.80	10.65	10.55
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.65	0.55	0.68
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	5.48	5.77	5.77
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	32.26	32.45	32.83

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART	31 ธ.ค.		
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2566	2567	2568
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ)	47.63	48.05	48.87

คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART

ผลการดำเนินงาน

รายได้

สำหรับปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHART มีรายได้รวมเท่ากับ 3,397.68 ล้านบาท 3,519.23 ล้านบาท และ 3,507.81 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการคลังสินค้าเท่ากับ 3,266.80 ล้านบาท 3,325.92 ล้านบาท และ 3,377.47 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 96.15 ร้อยละ 94.51 และร้อยละ 96.28 ของรายได้รวม ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของรายได้ในปี 2567 นั้น ส่วนใหญ่เกิดจากการรับรู้ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนเพิ่มเติม โดยกองทรัสต์ WHART มีรายได้เพิ่มเติมในปี 2567 จากการเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 9 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2566 ทั้งนี้ สำหรับปี 2568 การลดลงของรายได้รวมมีสาเหตุมาจากรายได้ขาดค่าเช่าและบริการสัญญาตกลงกระทำการที่ลดลงอันเนื่องมาจาก รายได้จากค่าเช่าและบริการคลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่าย

สำหรับปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHART มีค่าใช้จ่ายเท่ากับ 782.61 ล้านบาท 883.48 ล้านบาท และ 862.65 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในปี 2567 เป็นไปตามการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการกู้ยืมเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 8 และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการบริหารจัดการ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ที่เพิ่มขึ้นตามการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ทั้งนี้ สำหรับปี 2568 การลดลงของค่าใช้จ่ายมีสาเหตุมาจาก ต้นทุนทางการเงินที่ลดลง ขณะที่ต้นทุนของการให้เช่าและการให้บริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากค่าคอมมิชชั่นจากการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาคลังสินค้า

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

ในปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน เท่ากับ 3,029.22 ล้านบาท 3,154.23 ล้านบาท และ 3,141.16 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกองทรัสต์ WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังค่าใช้จ่ายทางการเงินในปี 2566 - 2568 เท่ากับ บาท 2,615.07 ล้านบาท 2,635.75 ล้านบาท และ 2,645.15 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 - 2568 กองทรัสต์ WHART มีขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนรวมเท่ากับ 369.55 ล้านบาท 714.81 ล้านบาท และ 295.35 ล้านบาท ตามลำดับ โดยรายการดังกล่าวมีที่มาจากการขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุน และ การลดลงของมูลค่าการประเมินทรัพย์สิน

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์รวมจำนวน 55,300.24 ล้านบาท 54,668.38 ล้านบาท และ 54,476.96 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักคือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 52,807.82 ล้านบาท 52,211.80 ล้านบาท และ 53,160.99 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 95.49 ร้อยละ 95.51 และร้อยละ 97.58 ของสินทรัพย์รวมในแต่ละปีตามลำดับ ทั้งนี้ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 ประกอบด้วย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 42 โครงการ 42 โครงการ และ 43 โครงการ ตามลำดับจากการลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ หากรวมการจำหน่ายโครงการดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี ระยอง เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 ของ WHART จะเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สุทธิ 42 โครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 กองทรัสต์ WHART มีหนี้สินรวมจำนวน 17,841.16 ล้านบาท 17,742.41 ล้านบาท และ 17,884.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินหลักได้แก่ กองทรัสต์ WHART มีหุ้นกู้สุทธิ 11,181.66 ล้านบาท 10,812.99 ล้านบาท และ 10,961.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.67 ร้อยละ 60.94 และร้อยละ 61.29 ของหนี้สินรวม และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจำนวน 2,375.39 ล้านบาท 1,380.62 ล้านบาท และ 999.41 ล้านบาท ในแต่ละปีตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 13.31 ร้อยละ 7.78 และร้อยละ 5.59 ของหนี้สินรวมในแต่ละปีตามลำดับ

กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 – 2568 จำนวน 37,459.08 ล้านบาท 36,925.97 ล้านบาท และ 36,592.83 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย 1) ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นจำนวน 36,454.79 ล้านบาท 36,454.79 ล้านบาท และ 36,172.08 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 97.32 ร้อยละ 98.72 และร้อยละ 98.85 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ และ 2) กำไรสะสมจำนวน 1,004.29 ล้านบาท 471.19 ล้านบาท และ 420.75 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.68 ร้อยละ 1.28 และร้อยละ 1.15 ของสินทรัพย์สุทธิในแต่ละปีตามลำดับ

สภาพคล่อง

สำหรับปี 2566 – 2568 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิจำนวน 133.69 ล้านบาท ลดลง 63.80 ล้านบาท และ ลดลง 1,157.41 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2566 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน (526.51) ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,245.52 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,601.41 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2567 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 2,949.85 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,920.95 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 118.79 ล้านบาท และในปี 2568 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในจากกิจกรรมดำเนินงานเท่ากับ 2,135.06 ล้านบาท โดยมีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2,349.81 ล้านบาท และมีการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 622.34 ล้านบาท ในขณะที่มีการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,683.59 ล้านบาท

ขณะเดียวกัน สำหรับปี 2566 – 2568 กองทรัสต์ WHART มีเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงินเท่ากับ 660.21 ล้านบาท (3,013.65) ล้านบาท และ (3,292.47) ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินในปี 2566 ของ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

กองทรัสต์ WHART มีส่วนประกอบหลัก ได้แก่ เงินสดเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้เท่ากับ 2,083.63 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มทุน 1,880.63 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการเงินสดลดลงจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนจำนวน 2,519.83 ล้านบาท และลดลงจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 310.00 ล้านบาท สำหรับปี 2567 เงินสดเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 380.00 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการเงินสดลดลงจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 2,454.05 ล้านบาท และลดลงจากหุ้นกู้เท่ากับ 380.00 ล้านบาท สำหรับปี 2568 รายการเงินสดเพิ่มขึ้นจากหุ้นกู้เท่ากับ 97.79 ล้านบาท ในขณะที่มีรายการเงินสดลดลงจากการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเท่ากับ 2,400.24 ล้านบาท และลดลงจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 240.00 ล้านบาท

7. สภาวะอุตสาหกรรม

เนื่องจากรายได้จากการลงทุนในกองทรัสต์ WHART มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้า ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ WHART จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาวะภาพรวมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

7.1 เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สามของปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

จากรายงานของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (NESDC) เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.2 ในไตรมาสที่สามของปี 2568 และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2568 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2568 ร้อยละ 1.9 รวมทั้งปี 2568 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนขยายตัวเร่งขึ้น การลงทุนรวมขยายตัวในเกณฑ์สูง การใช้จ่ายภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัวและการส่งออกบริการลดลงต่อเนื่อง ด้านการผลิต สาขาการขนส่งและการขายปลีก และสาขาการขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวเร่งขึ้น สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม และสาขาการก่อสร้างกลับมาขยายตัว ขณะที่สาขาเกษตรกรรม และสาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารชะลอตัวลง

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 โดยคาดว่าอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (0.3) - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

ร้อยละ	2567	2568				2569	
	ทั้งปี	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ทั้งปี
GDP (CVM)	2.9	2.4	3.1	2.8	1.2	2.5	1.5 - 2.5
การลงทุนรวม ¹	(0.3)	4.9	4.6	5.8	1.4	8.1	1.8
ภาคเอกชน	(1.9)	3.5	(0.9)	4.1	4.5	6.5	1.9
ภาครัฐ	4.5	8.9	25.7	10.2	(5.3)	13.3	1.7
การบริโภคเอกชน	4.4	2.7	2.4	2.5	2.5	3.3	2.1

ร้อยละ	2567	2568					2569
	ทั้งปี	ทั้งปี	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ทั้งปี
การอุปโภคภาครัฐบาล	2.6	0.6	3.4	2.4	(3.9)	1.3	1.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{/2}	5.9	12.7	15.4	14.9	11.5	9.4	2.0
ปริมาณ ^{/2}	4.4	12.0	14.5	14.4	10.9	8.3	1.0
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{/2}	5.6	13.0	6.2	15.8	12.2	17.5	3.2
ปริมาณ ^{/2}	4.8	9.7	2.7	14.2	8.9	13.0	1.7
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP	2.2	3.1	8.6	1.1	2.2	0.6	2.4
เงินเฟ้อ	0.4	(0.1)	1.1	(0.3)	(0.7)	(0.5)	(0.3) - 0.7

ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2568 และแนวโน้มปี 2569 ของ NESDC ฉบับวันที่ 6 มีนาคม 2569

หมายเหตุ: /1 การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น

/2 ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

ปัจจัยสนับสนุน

(1) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ โดยการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ยังมีแนวโน้มการขยายตัวได้ต่อเนื่อง โดยมี ปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของฐานรายได้ของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งตลาดแรงงานที่ยังคงมีแนวโน้มขยายตัวตามการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานนอกภาคเกษตรและอัตราว่างงานที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ประกอบกับแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่ยังอยู่ในระดับต่ำซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินนโยบายการเงินยังคงผ่อนคลาย เช่นเดียวกับการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวดีขึ้น ตามการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการลงทุนในหมวดเครื่องจักรและอุปกรณ์ สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนในช่วงปี 2567 - 2568 ที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงร้อยละ 72.8 และร้อยละ 36.0 ตามลำดับ โดยเฉพาะการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมดิจิทัล อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า และยานยนต์และชิ้นส่วน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วน 50.7 ของมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมในปี 2568 ประกอบกับการขยายตัวเร่งขึ้นของการนำเข้าสินค้าทุน และสินค้าวัตถุดิบและชิ้นกลางนับตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 ขณะเดียวกัน ภาคการลงทุนก่อสร้างยังมีแนวโน้มขยายตัวตามหมวดไม้ใช้ที่อยู่อาศัย ประเภทโรงงานอุตสาหกรรม สะท้อนจากข้อมูลพื้นที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงในไตรมาสสุดท้ายของปี 2568 โดยเฉพาะในเขตอุตสาหกรรม ที่ขยายตัวร้อยละ 12.2 เร่งขึ้นจากร้อยละ 6.9 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับข้อมูลจำนวนโรงงาน และพื้นที่ตั้งโรงงานในเขตนิคมอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 และร้อยละ 8.7 ณ สิ้นปี 2568 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า ตามลำดับ

(2) การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนที่จะเป็นแรงขับเคลื่อนการใช้จ่ายภาครัฐบาล ดังนี้ (1) กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2569 ที่วงเงิน 2.45 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9 จากปีงบประมาณก่อนหน้า แบ่งเป็นรายจ่ายประจำ 1.80 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6) และรายจ่ายลงทุน 6.49 แสนล้านบาท (ขยายตัวร้อยละ 14.8) ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากสมมติฐานอัตราเบิกจ่ายที่คาดว่าจะไว้ในกรณีฐานสำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปี 2569 ที่ร้อยละ 90.6 แบ่งเป็นรายจ่ายประจำร้อยละ 98.0 และรายจ่ายลงทุนร้อยละ 70 ตามลำดับ ส่งผลให้คาดว่าจะมีเม็ดเงินงบประมาณที่มีการเบิกจ่ายเข้าสู่ระบบเศรษฐกิจรวม 2.22 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 แบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 1.76 ล้านล้านบาท (เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3) และรายจ่ายลงทุน 4.54 แสนล้านบาท

(ขยายตัวร้อยละ 18.2) และ (2) กรอบงบประมาณรายจ่ายเหลือมประจำปีงบประมาณ 2569 รวมทั้งสิ้น 2.09 แสนล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.0 จากปีงบประมาณก่อนหน้า แบ่งเป็น รายจ่ายประจำ 3.03 หมื่นล้านบาทและรายจ่ายลงทุน 1.78 แสนล้านบาทคิดเป็นการขยายตัวร้อยละ 4.2 และลดลงร้อยละ 9.8 ตามลำดับ สำหรับงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2570 ในกรณีฐานคาดว่าจะมีความล่าช้าในกระบวนการจัดทำงบประมาณ 1 ไตรมาสจากการเปลี่ยนผ่านของรัฐบาล ส่งผลให้ในไตรมาสแรกของปีงบประมาณ 2570 คาดว่าจะมีการเบิกจ่ายร้อยละ 20.3 แบ่งเป็น รายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุน เบิกจ่ายร้อยละ 25.8 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ และ (3) งบประมาณภายใต้รายการค่าใช้จ่ายเพื่อการกระตุ้นเศรษฐกิจและสร้างความเข้มแข็ง วงเงินรวม 130,955 ล้านบาท ที่คาดว่าจะว่างงบประมาณในส่วนที่เหลือประมาณ 43,482 ล้านบาท จะมีการเบิกจ่ายภายในครึ่งแรกของปี 2569

(3) การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เนื่อง ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและรายรับจากการท่องเที่ยว สอดคล้องกับการคาดการณ์ขององค์การการท่องเที่ยวโลกแห่งสหประชาชาติ (United Nations World Tourism Organization) ที่ประเมินว่าการท่องเที่ยวระหว่างประเทศในปี 2569 จะขยายตัวร้อยละ 3 - 4 และภูมิภาคที่มีแนวโน้มขยายตัวได้ดี ได้แก่ ภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก โดยการท่องเที่ยวของไทยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศอันเป็นผลจากการดำเนินมาตรการลดต้นทุนอุตสาหกรรมการบินผ่านการปรับลดค่าบริการด้านการบิน ควบคู่กับการดำเนินมาตรการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการยกระดับคุณภาพการท่องเที่ยวไทยสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและเชิงวัฒนธรรม (Amazing Thailand 5 Economy) และการจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ "Thailand's Grand Comeback 2026" ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 35.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า

(4) ปริมาณน้ำที่เอื้ออำนวยต่อการเพาะปลูกซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนการขยายตัวของภาคการเกษตร ท่ามกลางแนวโน้มการปรับเข้าสู่สภาวะเป็นกลาง (Neutral) ของสถานการณ์เอนไซม์นับตั้งแต่วันที่เดือนกุมภาพันธ์ถึงเมษายน 2569 ส่งผลให้ปริมาณน้ำใช้การได้จริงในเขื่อน และอ่างเก็บน้ำ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2569 อยู่ที่ร้อยละ 46 ของระดับน้ำเก็บกักรวม เทียบกับร้อยละ 39 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของปริมาณผลผลิตจะส่งผลให้ระดับราคาสินค้าเกษตรมีแนวโน้มปรับตัวลดลง สอดคล้องกับแนวโน้มราคาสินค้าเกษตรใน ตลาดโลกที่ปรับตัวลดลงท่ามกลางแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจและการค้าโลก

7.2 ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 พื้นที่คลังสินค้าถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,678,081 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 414,547 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.0 ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2568 เติบโตต่อเนื่อง โดยมีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5 - 6 ต่อปี แม้เศรษฐกิจโลกที่ทำนายจะกดดันภาคส่งออกไทย แต่แนวโน้มปี พ.ศ. 2569 คาดว่าจะทยอยปรับตัวขึ้น อุปทานใหม่ขยายตัวในท่ามกลางสถานการณ์ด้านการขนส่ง เช่น ระเบียบเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) และสมุทรปราการ สอดคล้องกับการฟื้นตัวของกิจกรรมการค้า ระยะถัดไป ผู้พัฒนาให้ความสำคัญกับคลังสินค้าอัตโนมัติ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีบริหารจัดการสินค้า และการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแนวทาง ESG เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความสามารถในการแข่งขันในอนาคต

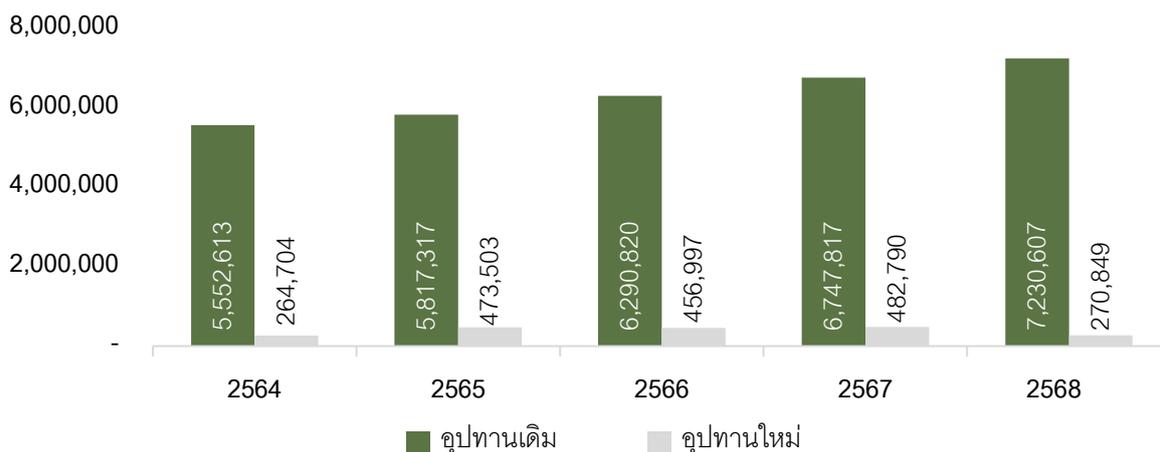
รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

อุปทานคลังสินค้า

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อุปทานคลังสินค้านี้มีทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 270,849 ตารางเมตร อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมา เกิดขึ้นในพื้นที่หลัก ได้แก่ พื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก, บริเวณสมุทรปราการ และอยุธยา

อุปทานเดิมและอุปทานใหม่ของคลังสินค้าปี 2564-2568

หน่วย: ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่ในปัจจุบันคือ จังหวัดสมุทรปราการที่ สัดส่วนร้อยละ 37.25 ของอุปทานทั้งหมด อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.82 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดฉะเชิงเทรามีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 11.85 สำหรับจังหวัดพระนครศรีอยุธยาที่มีอุปทานคลังสินค้าอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.59 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด

อุปทานคลังสินค้าในแต่ละจังหวัดปี 2568 (ร้อยละ)

จังหวัด	อุปทาน (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	37.25%
ชลบุรี	23.82%
ฉะเชิงเทรา	11.85%
พระนครศรีอยุธยา	11.59%
กรุงเทพมหานคร	4.99%
ระยอง	4.03%
ปทุมธานี	3.71%
สมุทรสาคร	0.77%
สุราษฎร์ธานี	0.63%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

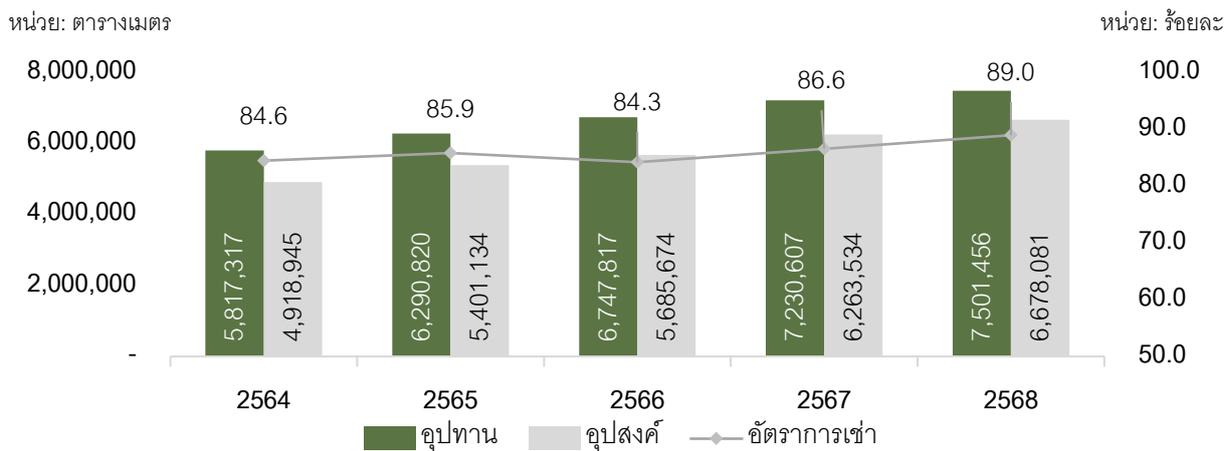
จังหวัด	อุปทาน (ร้อยละ)
สระบุรี	0.63%
ปราจีนบุรี	0.21%
นนทบุรี	0.19%
ขอนแก่น	0.17%
ลำพูน	0.16%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์คลังสินค้า

ณ สิ้นปี พ.ศ.2568 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 6,678,081 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 7,501,456 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2567 ประมาณ 414,547 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่อัตราร้อยละ 89.0 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ ร้อยละ 2.4

อุปทาน อุปสงค์ และอัตราเช่าคลังสินค้าปี 2564 – 2568



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานและอุปสงค์คลังสินค้าปี 2568 แยกตามที่ตั้ง

จังหวัด	อุปทาน (ตารางเมตร)	อุปสงค์ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)
สมุทรปราการ	2,794,576	2,553,215	91%
ชลบุรี	1,787,218	1,483,391	83%
ฉะเชิงเทรา	888,977	791,190	89%
พระนครศรีอยุธยา	869,545	739,113	85%
กรุงเทพมหานคร	374,326	374,326	100%
ระยอง	301,960	286,862	95%

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จังหวัด	อุปทาน (ตารางเมตร)	อุปสงค์ (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า (ร้อยละ)
ปทุมธานี	278,015	247,433	89%
สมุทรสาคร	56,710	56,180	99%
สุราษฎร์ธานี	47,615	47,615	100%
สระบุรี	47,231	44,869	95%
ปราจีนบุรี	16,040	16,040	100%
นนทบุรี	14,496	13,100	90%
ขอนแก่น	12,938	12,938	100%
ลำพูน	11,809	11,809	100%
รวม	7,501,456	6,678,081	89%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในช่วงปี พ.ศ. 2568 มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและมีความต้องการพื้นที่เช่าคลังสินค้าสำเร็จรูปอย่างต่อเนื่อง ธุรกิจคลังสินค้าเป็นกำลังหลักที่ขับเคลื่อนการเติบโตของธุรกิจโลจิสติกส์ ธุรกิจคลังสินดียังมีส่วนสำคัญในการสนับสนุนด้านซัพพลายเชนของอุตสาหกรรม ตั้งแต่การผลิต การกระจายสินค้า การค้าปลีก และการขนส่งเช่นกัน ทั้งนี้ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5-6 ต่อปี แม้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ท้าทายยังคงมีผลต่อการชะลอตัวของภาคส่งออกไทย แต่ในปี พ.ศ. 2569 ยังมีทิศทางที่ดีขึ้น

จากตัวเลขอุปทาน ณ จุดสิ้นปี พ.ศ. 2568 แสดงให้เห็นว่าพื้นที่คลังสินค้ามีการเพิ่มขึ้นหลายพื้นที่ครอบคลุมบริเวณ ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บริเวณระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก และ บริเวณสมุทรปราการ การเติบโตดังกล่าวสืบเนื่องจากทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยที่ทำให้เกิดกิจกรรมการค้าระหว่างประเทศมากขึ้น

แนวโน้มการพัฒนาในปัจจุบัน การพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับแนวโน้มในอนาคต ผู้พัฒนาบางรายมุ่งเน้นการปรับเปลี่ยนไปสู่ระบบอัตโนมัติ หรือ Automated Warehouse ซึ่งจะช่วยให้สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ลดความสูญเสีย และเพิ่มศักยภาพในการจัดเก็บสินค้าอย่างเป็นระบบ นอกจากนี้ การนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการบริหารจัดการสินค้า เช่น ระบบจัดเก็บสินค้าอัจฉริยะ

อีกแนวทางสำคัญคือการพัฒนาธุรกิจให้เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นการใช้พลังงานสะอาดทดแทน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นแนวทางที่สอดคล้องกับมาตรฐานด้านความยั่งยืน เช่น ESG (Environmental, Social, Governance) การปรับตัวในลักษณะนี้ไม่เพียงช่วยสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน แต่ยังทำให้ธุรกิจสามารถตอบสนองต่อความต้องการของตลาดคลังสินค้าในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความตึงเครียดในตะวันออกกลางที่เพิ่มขึ้นอาจสร้างความไม่แน่นอนต่อเส้นทางขนส่งพลังงานผ่านช่องแคบฮอร์มุซ ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญของการขนส่งน้ำมันโลก และอาจส่งผลให้ราคาพลังงานในตลาดโลกมีความผันผวนมากขึ้น สำหรับประเทศไทย ซึ่งยังพึ่งพาการนำเข้าน้ำมันจากต่างประเทศเป็นสัดส่วนสูง ความผันผวนดังกล่าวอาจส่งผ่านมายังต้นทุนพลังงานภายในประเทศ และเพิ่มแรงกดดันต่อต้นทุนโลจิสติกส์ โดยเฉพาะค่าเชื้อเพลิง อย่างไรก็ตาม ตลาดยังมีศักยภาพในการปรับตัวในระยะสั้นผ่านกลไกบริหารต้นทุนและการบริหารห่วงโซ่อุปทาน

ในระยะยาว ผลกระทบจะขึ้นอยู่กับความยืดหยุ่นและระดับความรุนแรงของสถานการณ์ หากต้นทุนพลังงานทรงตัวในระดับสูงต่อเนื่อง อาจกดดันภาคการผลิตและการส่งออก และสะท้อนผ่านอุปสงค์พื้นที่คลังสินค้าในบางอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม ปัจจัยเชิงโครงสร้าง เช่น การปรับตัวของห่วงโซ่อุปทานและการกระจายฐานการผลิตในภูมิภาค ยังคงเป็นแรงสนับสนุนต่อความต้องการพื้นที่คลังสินค้าในประเทศไทย ทั้งนี้ แม้สถานการณ์ยังอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้ แต่ควรติดตามอย่างใกล้ชิด เนื่องจากความเสี่ยงด้านต้นทุนและความเชื่อมั่นอาจเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญหากสถานการณ์ยืดเยื้อกว่าคาด