

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการเห็นชอบให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และบริษัทในกลุ่มของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราชเพิ่มเติม ครั้งที่ 1

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 7/2560 เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 มีมติเกี่ยวกับการเห็นชอบให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และบริษัทในกลุ่มของเหมราช ให้แก่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”) เพิ่มเติม ครั้งที่ 1 และเห็นชอบให้เหมราชจองซื้อหน่วยทรัสต์จากกองทรัสต์ HREIT ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ HREIT สรุปสาระสำคัญของมติดังกล่าวได้ดังนี้

ก. การให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ HREIT

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่ให้เช่าและขายแก่กองทรัสต์ HREIT

(1) ทรัพย์สินที่จะให้เช่าระยะยาวมีดังต่อไปนี้

โครงการ	ทรัพย์สินที่จะให้เช่าระยะยาว	เจ้าของทรัพย์สิน
(1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด(ระยอง) (ESIE)	- โรงงานแบบ Detached Building จำนวน 2 ยูนิต - โรงงานแบบ Attached Building จำนวน 5 ยูนิต	บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด
(2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	- โรงงานแบบ Detached Building จำนวน 3 ยูนิต	บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
(3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE)	- โรงงานแบบ Attached Building จำนวน 2 ยูนิต	บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอเรีย จำกัด

โครงการ	ทรัพย์สินที่จะให้เช่าระยะยาว	เจ้าของทรัพย์สิน
(4) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (HSIL)	- โรงงานแบบ Detached Building จำนวน 2 ยูนิต - โรงงานแบบ Attached Building จำนวน 5 ยูนิต	บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด
(5) โครงการเหมราชโลจิสติกส์ พาร์ค 4 (HLP4)	- คลังสินค้า จำนวน 2 ยูนิต	บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด

ระยะเวลาการเช่า 30 ปี และ เจ้าของทรัพย์สินให้ค้ำประกันที่จะให้เช่าต่ออีก 30 ปี หากกองทรัสต์ HREIT ใช้สิทธิตามค้ำประกันดังกล่าวเมื่อครบระยะเวลาการเช่า 30 ปีแรก รวมระยะเวลาการให้เช่าทรัพย์สิน 60 ปี เพื่อเป็นการประกันว่าเจ้าของทรัพย์สินจะต่ออายุการเช่าให้แก่กองทรัสต์ HREIT เมื่อกองทรัสต์ HREIT ใช้สิทธิตามค้ำประกันต่ออายุการเช่าดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินจะต้องจ่ายทรัพย์สินที่ให้เช่าดังกล่าวเป็นประกันให้แก่กองทรัสต์ HREIT ในวงเงินรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,541,035,000 บาท ด้วย

รายละเอียดทรัพย์สิน ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

(2) ทรัพย์สินที่จะขายให้แก่กองทรัสต์ HREIT ได้แก่ สหวิมลทรัพย์ ในโครงการที่ให้เช่าระยะยาวตามข้อ (1) ให้แก่กองทรัสต์ HREIT

## 2. ค่าเช่าและราคาขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ HREIT

ค่าเช่าและราคาขายทรัพย์สินให้แก่ กองทรัสต์ HREIT กำหนดให้เสนอ ดังนี้

- (1) ค่าเช่าทรัพย์สิน จำนวนประมาณ 1,687,500,772 บาท
- (2) ค่าตอบแทนการใช้สิทธิตามค้ำประกัน จำนวนประมาณ 100,000,000 บาท
- (3) ค่าขายทรัพย์สินรวม จำนวนประมาณ 2,499,228 บาท

ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่า อาคารแสดมปีที่จะต้องปิดบนสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ HREIT เป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนอง และภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดจนอาคารแสดมปีที่จะต้องปิดบนสัญญาเช่า ส่วนเจ้าของทรัพย์สินจะรับภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล จากการให้เช่าและขายดังกล่าว

ราคาที่เสนอดังกล่าวกำหนดจากการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินทั้ง 5 รายการ ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมิน 2 ราย คือ บริษัท ทีไอพี แวลูเอชัน จำกัด ตามรายงานการประเมินฉบับลงวันที่ 24 เมษายน 2560 และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 1 พฤษภาคม 2560 สรุปราคาประเมินของผู้ประเมิน 2 ราย ดังกล่าว ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2

ราคาที่ดินดังกล่าวปรับเปลี่ยนได้ตามการเจรจาต่อรองระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับ เหมราชโดยจะพิจารณาจากผลการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบันในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 และ สภาพทรัพย์สินที่ให้เช่าและขายในเวลานั้นๆ รวมถึง หากมีการปรับปรุงราคาประเมินเพิ่มเติมด้วย

### 3. สัญญาตกลงกระทำการอันเนื่องมาจากการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สิน

การให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ HREIT ที่กล่าวข้างต้น เจ้าของทรัพย์สินจะต้องเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการให้แก่กองทรัสต์ HREIT โดยสรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3

### 4. การได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ให้เช่าระยะยาวและขายให้แก่กองทรัสต์ HREIT

หลังจากการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ HREIT ข้างต้นแล้ว เหมราชจะได้รับการแต่งตั้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT สำหรับทรัพย์สินที่ให้เช่าดังกล่าวอีกด้วย มีกำหนดเวลา 10 ปี โดยได้รับค่าตอบแทนการบริหารสินทรัพย์ดังนี้

#### 4.1 ค่าจ้างบริหาร (ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่เมื่ออายุสัญญาฉบับนี้ ค่าจ้างบริหารต่อปีจะเท่ากับร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

#### 4.2 ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่เหมราชแนะนำหรือจัดหา)

ก. ค่าธรรมเนียมในการจัดหาและดำเนินการให้ผู้เช่ารายใหม่เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ HREIT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ HREIT จะได้รับจำนวน 1 (หนึ่ง) เดือนต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ผู้เช่ารายนั้นเข้าทำกับกองทรัสต์ HREIT ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 3 (สาม) ปี เหมราชจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดหาผู้เช่าดังนี้

(1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 (หนึ่ง) ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้เหมราชมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี

(2) ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี และเหมราชได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว ให้เหมราชมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี

(3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี และเหมราชจัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นจัดหาผู้เช่าดังกล่าว เหมราชไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

ข. ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ HREIT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 (สาม) ปีขึ้นไป เท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ HREIT จะได้รับจำนวน 0.5 (ศูนย์จุดห้า) เดือนต่อสัญญาที่ผู้เช่ารายนั้นเช่าทำกับกองทรัสต์ HREIT ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 3 (สาม) ปี เหมราชจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดหาผู้เช่าดังนี้

(1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่ามากกว่า 1 (หนึ่ง) ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้เหมราชมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี

(2) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า หรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และเหมราชได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุดังกล่าว ให้เหมราชมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี

(3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่ามีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และเหมราชดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุดังกล่าวด้วยตนเอง มิได้ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุ เหมราชไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

## 5. การคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ HREIT มีขนาดรายการเท่ากับประมาณร้อยละ 2.28 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา บริษัทฯ มีรายการจำหน่ายทรัพย์สินรายการเดียวคือ การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ซึ่งมีขนาดรายการร้อยละ 4.17 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน เมื่อรวมรายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART กับการให้เช่าระยะยาวและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ HREIT จะมีขนาดรายการรวมประมาณร้อยละ 6.45 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 4 ไม่จัดเป็นรายการจำหน่ายไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่จัดทำสารสนเทศเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และรายการขายดังกล่าวไม่เข้าข่ายถือว่าเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

## ข. การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT

บริษัทฯ จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในอัตราไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าระดมทุนที่มาจากการขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 คิดเป็นจำนวนเงินจองซื้อไม่เกิน 221,244,800 บาท ซึ่งคำนวณมูลค่าระดมทุนที่คาดว่าจะได้มาจากการขายหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1,106,224,000 บาท เพื่อให้บริษัทฯ ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ HREIT ในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าระดมทุนที่มาจากการขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และให้ใช้เงินทุนของบริษัทฯ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ (ถ้ามี) ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ทั้งนี้ จำนวนเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์สุดท้ายจะขึ้นกับราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งจะกำหนดโดยวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน (book building process) และขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น ราคาประเมินของสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนในครั้งนี้ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ สภาพตลาดโดยรวม กระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน เป็นต้น

การจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ดังกล่าว มีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 0.30 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 รายละเอียดการคำนวณปรากฏตามเอกสารแนบ 5 และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมา มีรายการได้มาซึ่งที่ดินและทรัพย์สินคิดเป็นขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 1.46 เมื่อรวมรายการได้มาในรอบ 6 เดือนดังกล่าวกับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ จะมีขนาดรายการรวม ร้อยละ 1.76 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ไม่จัดเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ตามประกาศการได้มาหรือจำหน่ายไปบริษัทฯ ไม่มีหน้าที่จัดทำสารสนเทศเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าวไม่เข้าข่ายถือว่าเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นางสาวจรีพร จาตุศรีกุล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัทฯ



รายละเอียดทรัพย์สินที่จะให้เช่าระยะยาวให้แก่กองทรัสต์ HREIT เพิ่มเติม ครั้งที่ 1

เอกสารแนบ 1

ประเภททรัพย์สิน	ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building		ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building		ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า		
ลักษณะการได้มา ซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และสิทธิในการต่อสัญญาอีก 30 ปี						
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 37-1-15.416	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 9-2-52	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 4-1-78.5	
	สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนรวม 7 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 30,056 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนรวม 12 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 17,496 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนรวม 2 ยูนิต พื้นที่อาคารประมาณ 7,579 ตร.ม.	
ลักษณะการได้มา ซึ่งทรัพย์สินของ กองทรัสต์ จำแนกตาม โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / เขตประกอบการ อุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์น ซีบอร์ด (HESIE)	จำนวน 3 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 17,632 ตร.ม.	นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 5 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 9,828 ตร.ม.	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP 4)	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 7,579 ตร.ม.	
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด	
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ ประมาณ 9,859 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ ประมาณ 5,249 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ ประมาณ 4,268 ตร.ม.	
	นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 5,944 ตร.ม.	เขตประกอบการ อุตสาหกรรม เหมราชสระบุรี (HSIL)	จำนวน 5 ยูนิต พื้นที่รวมประมาณ 5,616 ตร.ม.			
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด			
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ ประมาณ 3,053 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ ประมาณ 2,938 ตร.ม.			
	เขตประกอบการ	จำนวน 2 ยูนิต	นิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 2 ยูนิต			

	อุตสาหกรรม เหมราชสระบุรี (HSIL)	พื้นที่รวมประมาณ 6,480 ตร.ม.	เหมราชชลบุรี (HCIE)	พื้นที่รวมประมาณ 2,052 ตร.ม.	
		มีผู้เช่าทั้งหมด		มีผู้เช่าทั้งหมด	
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ ประมาณ 3,456 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ ประมาณ 1,058 ตร.ม.	
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>1/</sup>		6.43		3.82	3.96

หมายเหตุ<sup>1/</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

อายุอาคารเฉลี่ยแต่ละประเภทคำนวณจากค่าเฉลี่ยของอายุอาคารถ่วงน้ำหนักด้วยพื้นที่อาคารในทุกโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / เขตประกอบการอุตสาหกรรม



ราคาประเมินและราคาเสนออ้างอิงที่ใช้ในการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินให้แก่

กองทรัสต์ HREIT เพิ่มเติม ครั้งที่ 1

ทรัพย์สินที่จะให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ HREIT เพิ่มเติม ครั้งที่ 1 ได้รับการประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินอิสระสองราย คือ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ด้วยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) รายละเอียดดังนี้

มูลค่าประเมิน	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (บาท) <sup>1</sup>	
	บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์ <sup>2</sup> ประมาณ	1,545,070,000	1,537,000,000
ราคาเสนออ้างอิง <sup>3</sup>	1,690,000,000	
สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด (ร้อยละ)	9.95	

หมายเหตุ:<sup>1</sup> ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินตามวิธีคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

<sup>2</sup> มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์คำนวณบนสมมติฐานที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน 30 ปี และมีการต่ออายุสิทธิการเช่าไปอีก 30 ปี

<sup>3</sup> ราคาเสนออ้างอิง ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่า อากรแสตมป์ที่จะต้องปิดบัญชีสัญญาเช่า และ ค่าตอบแทนการใช้สิทธิตามค้ำประกัน กรณีกองทรัสต์ HREIT ใช้สิทธิ

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการจากการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ HREIT เพิ่มเติมครั้งที่ 1**

1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

<p>คู่สัญญา</p>	<p>บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”) และ  บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”)</p>
<p>การดำรงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์</p>	<p>ตลอดระยะเวลา 3 (สาม) ปีนับแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์”) เหมราชตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ HREIT และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 (สิบห้า) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ HREIT เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 เท่านั้น เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
<p>ข้อตกลงในการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่เหมราชปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT เหมราชตกลงต่อกองทรัสต์ HREIT ว่าทุกครั้งที่มีความสนใจเช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า เหมราชจะเสนอทรัพย์สินทั้งหมดให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจโดยไม่มีแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด</p>

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการของเจ้าของทรัพย์สิน (ทุกราย)

<p>คู่สัญญา</p>	<p>บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด  บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด  บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด   (“เจ้าของทรัพย์สิน”)  และ  บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ HREIT”)</p>
-----------------	--

หน้าที่เกี่ยวกับการรับ  
 ชดเชยรายได้ค่าเช่าของ  
 เจ้าของทรัพย์สิน

1. เจ้าของทรัพย์สินจะรับชดเชยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (รวมเรียกเป็น “ค่าเช่า”) จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาชดเชยรายได้”) โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
โรงงานแบบ Attached Building	ESIE, HCIE, HSIL	185
โรงงานแบบ Detached Building	HESIE, ESIE, HSIL	206
คลังสินค้า	HLP4	147

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้เจ้าของทรัพย์สินชำระจำนวนเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ HREIT ทุก ๆ ไตรมาส เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

2. เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ (“ส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำ”) ให้แก่กองทรัสต์ HREIT ณ เวลาใดในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ หากมีผู้เช่าพื้นที่เช่าทรัพย์สินที่เช่าในอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราขั้นต่ำ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
โรงงานแบบ Attached Building	ESIE, HCIE, HSIL	185
โรงงานแบบ Detached Building	HESIE, ESIE, HSIL	206
คลังสินค้า	HLP4	147

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงกำหนดเวลาชำระส่วนขาดจากอัตราค่าเช่าขั้นต่ำในเวลาเดียวกับที่ผู้เช่าพื้นที่ต้องชำระค่าเช่ารายเดือน ให้แก่กองทรัสต์ HREIT เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

การชดเชยดังกล่าวจะไม่ใช้บังคับกับสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าพื้นที่ฉบับที่สร้างขึ้นหรือต่ออายุก่อนหรือในวันที่สัญญาตกลงกระทำนี้มีผลใช้บังคับ

<p>หน้าที่ในการชำระ ค่าใช้จ่ายในการ ปรับปรุง/เปลี่ยน ทรัพย์สิน</p>	<p>ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า เจ้าของทรัพย์สินจะเป็น ผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่ กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในกรณีที่มีการ ปรับปรุง และ/หรือ เปลี่ยนดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่าพื้นที่ เงื่อนไขอื่นๆ เป็นไป ตามที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
--	---

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินให้  
กองทรัสต์ HREIT เพิ่มเติม ครั้งที่ 1

1. **คำนวณรายการให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวและขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม เพิ่มเติม ครั้งที่ 1**

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้	
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินโดยบริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{ค่าเช่าและราคาขาย}}{\text{มูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์รวม}} \times 100$	$\frac{1,690,000,000*}{[74,147,482,096]} \times 100 = 2.28%**$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินโดยบริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินและไม่มีการออกหุ้น	

\* ไม่รวมค่าตอบแทนกรณีกองทรัสต์ HREIT ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

\*\* ร้อยละดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการ เนื่องจากค่าเช่าและราคาขายดังกล่าวเป็นราคาโดยประมาณและสามารถปรับเปลี่ยนได้

2. **ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบ 6 เดือน นับจากวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 (วันที่ 1 มิถุนายน 2560 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560)**

การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท มีขนาดรายการร้อยละ 4.17 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน รายการดังกล่าวเผยแพร่ข่าวในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560

3. **รวมขนาดรายการจำหน่ายไป ข้อ 1 และ ข้อ 2**

เมื่อรวมขนาดรายการตามข้อ 1 และ ข้อ 2 จะมีขนาดรวมเท่ากับร้อยละ 6.45 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการขนาดรายการจองซื้อหน่วยทรัสต์  
ของกองทรัสต์ HREIT ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้	
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจองซื้อหน่วยทรัสต์	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์}}{\text{มูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์รวม}} \times 100$	$\frac{221,244,800}{74,147,482,096} \times 100 = 0.30\%^*$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจองซื้อหน่วยทรัสต์โดยไม่มีกรออกหุ้น	

\*ร้อยละดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการ เนื่องจากมูลค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์สุดท้ายจะถูกกำหนดภายหลัง