

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ  
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน  
กรณีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม

ของ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

เสนอต่อ

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

จัดทำโดย



บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด

12 พฤษภาคม 2559

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

## สารบัญ

	หน้า
บทสรุปผู้บริหาร	10
ส่วนที่ 1	15
การขออนุมัติลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม	
ส่วนที่ 2	60
สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ	
เอกสารแนบ 1	63
ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พีริเมียม โกรท	
เอกสารแนบ 2	79
รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	
เอกสารแนบ 3	86
รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ	

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

#### คำย่อ

กองทรัสต์ หรือ WHART  
WHA หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
กลุ่ม WHA  
WHAREM หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์  
KAsset หรือ ทรัสต์  
โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5  
โครงการ WHA ลาดกระบัง  
BKKPA  
GRAND  
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA  
ตลาดหลักทรัพย์ฯ  
สำนักงาน ก.ล.ต.  
ประกาศ สร.26/2555  
ข้อบังคับ บจ/ร 29-00  
ข้อบังคับ บจ/ป 22-01

#### ชื่อเต็ม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด  
โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา  
อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ  
โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ตั้งอยู่ที่แขวงคลองสามประเวศ  
เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ  
บริษัท กรุงเทพประเม็นราคา จำกัด  
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด  
บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง  
ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ  
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)  
ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และ  
การเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00)  
ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและ  
การปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19  
พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (บจ/ป 22-01)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

12 พฤษภาคม 2559

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ดัดบิลิเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 ได้มีมติให้เรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 2 มิถุนายน 2559 เวลา 13.30 น. ที่อาคาร SJ Infinite One Business Complex เลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ดังนี้

#### **การเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม**

ตามที่ปัจจุบัน WHART มีหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน จำนวน 661,670,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6281 บาท รวม 6,370,624,927 บาท และได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ในการลงทุนครั้งแรก จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ(3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) และในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 3 โครงการได้แก่ (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) นั้น

เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง WHART ในการระดมเงินทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART คณะกรรมการบริษัทของ WHAREM มีมติเห็นควรให้ WHART เพิ่มทุนของ WHART ครั้งที่ 2 และกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์มากขึ้น โดยในการดำเนินการดังกล่าว WHAREM จำเป็นต้องได้รับอนุมัติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ WHAREM ได้กำหนดแนวทางในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

#### **1. ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม**

ทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดัดบิลิเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

(1.1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (“โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5”) ทรัพย์สินที่จะลงทุนประกอบด้วย

- สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 129645) ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม 2556 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 เนื้อที่ตามโฉนด 66-2-85 ไร่ โดยมีระยะเวลาเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน)
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,031.00<sup>1</sup> ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5

(1.2) โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ตั้งอยู่ที่แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ (“โครงการ WHA ลาดกระบัง”) ทรัพย์สินที่จะลงทุนประกอบด้วย

- กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 10 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005) เนื้อที่ตามโฉนด 99-1-51 ไร่
- กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 59,986.30<sup>2</sup> ตารางเมตร
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA ลาดกระบัง

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามข้อ (1) และ (2) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

- เนื้อที่ดินรวมตามโฉนด (เฉพาะส่วนที่ WHART จะลงทุน) : 166-0-36 ไร่
- พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุน : ประมาณ 159,141.00 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุน : ประมาณ 3,728.90 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่ WHART จะลงทุน : ประมาณ 110,129.90 ตารางเมตร

<sup>1</sup> พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าได้มีการตัดแปลงพื้นที่ภายในคลังสินค้าของผู้เช่าซึ่งทำให้พื้นที่ใช้สอยได้จริงอยู่ที่ประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ WHA ได้ยื่นขอใบอนุญาตตัดแปลงอาคารแล้ว และอยู่ในระหว่างการพิจารณาออกใบอนุญาตและใบรับรองการใช้อาคาร

<sup>2</sup> พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร เป็นพื้นที่เช่าหลังคาในโครงการ WHA ลาดกระบังเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งจะไม่รวมหลังคาของอาคารเลขที่ 7/1 และ 7/2 (อาคาร AAL Phase 1 และอาคาร AAL Phase 2)

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ WHAREM ได้แต่งตั้งให้บริษัท กรุงเทพประเมิณราคาจำกัด (“BKKPA”) และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) เป็นผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดย WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) (ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม) ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนของ WHART นั้น WHA เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของ WHART รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

2. **จำนวนเงินทุนและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการกู้ยืมเงิน เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2**

เงินที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ WHART นั้นจะมาจาก 3 ส่วน ได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 (2) เงินจากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของ WHART นั้น จะพิจารณาจากความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของ WHART สภาพวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยรายละเอียดสรุปดังนี้

(2.1) เงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 2 จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของ WHART อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ทั้งนี้ เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 ของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย กับหน่วยทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน จำนวน 661,670,000

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย จะทำให้ WHART มีหน่วยทรัสต์ จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 977,960,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6281 บาท โดยราคาหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขายจะไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 9 บาท ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งที่ 2

(2.2) การกู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินกู้ ไม่เกิน 1,300.00 ล้านบาท

(2.3) เงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 55.00 ล้านบาท

3. **วิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพยแห่งประเทศไทย**

WHAREM จะเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในครั้งที่ 2 ออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อยตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือทรัสต์เดิม ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของสิ่งหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร โดยให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART

WHAREM จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการ WHA ลาดกระบัง ซึ่งมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) หรือคิดเป็นร้อยละ 44.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ (คำนวณจากงบการเงินของ WHART งวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559) ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล) (“ประกาศ สร.26/2555”) และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการฟ้องหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (บจ/ร 29-00) (“ข้อบังคับ บจ/ร 29-00”) ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

นอกจากนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท นี้ เป็นทรัพย์สินของ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 18.28 (ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559) และได้รับการว่าจ้างจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้ การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม<sup>3</sup> จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.

<sup>3</sup> WHA จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จาก WHART ซึ่งประกอบไปด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี (โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์) และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

26/2555 และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“ข้อบังคับ บจ/ป 22-01”) โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมีขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 64.27 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ (คำนวณจากการเงินของ WHART งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559) ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง (ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) โดย WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

ที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ได้มีมติอนุมัติแต่งตั้งให้บริษัท เจดี พาร์ตเนอร์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA”) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และเป็นอิสระจาก WHART WHAREM และ WHA ให้ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้

รายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ จัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ และเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM และ WHA และข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชนทั่วไป นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงสถานะเศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน ในการพิจารณาเพื่อให้ความเห็นในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ดังนั้น หากข้อมูลที่ใช้ในการศึกษานี้มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการเข้าทำรายการเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำรายงานฉบับนี้ เช่น

- มติที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ
- แบบรายงานการเพิ่มทุนของ WHART และสารสนเทศการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2558 (แบบ 56-REIT) ของ WHART
- แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2558 (แบบ 56-1) ของ WHA
- หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1
- งบการเงินของ WHART สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 - 31 ธันวาคม 2557) งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และงบการเงินงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาตของ WHART
- สัญญาและร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA
- ข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM และ WHA
- รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการ ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ

นอกจากนี้ การจัดทำความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่ภายใต้สมมติฐาน ดังนี้

- ข้อมูลและเอกสารทั้งหมด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจาก WHAREM และ WHA รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHART WHAREM และ WHA มีความครบถ้วน ถูกต้อง เป็นจริง และความเห็นที่แสดงไว้สามารถเชื่อถือได้และใกล้เคียงกับสภาพความจริง ณ ปัจจุบัน
- ไม่มีเหตุการณ์ใดที่ได้เกิดขึ้น หรือกำลังจะเกิด หรือมีความเป็นไปได้ว่าจะเกิด ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและสถานะทางการเงินของ WHAREM และ WHA
- สัญญาทางธุรกิจต่างๆ เกี่ยวกับการดำเนินงานของ WHART WHAREM และ WHA ที่ทำกับคู่สัญญายังคงถูกต้องตามกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผลผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข เพิกถอน หรือยกเลิก

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำรายงานความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักและรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART ณ วันที่ 26 เมษายน 2559 และขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น ตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือผู้เกี่ยวข้องของ WHART เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจาก WHAREM และ WHA รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM และ WHA ตลอดจนข้อมูลเปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริง ในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือไม่ครบถ้วน และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหุ้นหรือผู้เกี่ยวข้องในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้เกี่ยวข้องของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงของนิติบุคคลสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นหรือผู้เกี่ยวข้องของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นหรือผู้เกี่ยวข้องจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือผู้เกี่ยวข้องในครั้งนี้ ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการดังกล่าว ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักและรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### **บทสรุปสำหรับผู้บริหาร**

ด้วย WHART เป็นกองทรัสต์ที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือการขาดผลโดยวิธีอื่น โดยหลักเกณฑ์ในการลงทุนของ WHART คือ มุ่งการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดย WHART จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม เช่น การให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า เป็นต้น ซึ่งในปัจจุบัน WHART ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ใน 6 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 18 (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center ถนนบางนา-ตราด กม. 23 (4) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 4 (5) โครงการ WHA Mega Logistics Center วังน้อย 61 และ (6) โครงการ WHA Mega Logistics Center สระบุรี

อย่างไรก็ดี เพื่อผลักดันให้ WHART มีรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินเพิ่มมากขึ้นในอนาคต ตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ที่ประชุมคณะกรรมการของ WHAREM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เพื่อขออนุมัติเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทรัพย์สินของ WHA จำนวน 2 รายการ โดยมีมูลค่าลงทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ เกินร้อยละ 10.00 โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการมาจาก (1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย (2) การกู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินกู้ ไม่เกิน 1,300.00 ล้านบาท และ (3) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 55.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย

1. สิทธิการเช่าช่วงที่ดินระยะเวลาเช่า 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586) กรรมสิทธิ์ อาคารคลังสินค้า และสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน รวมถึงพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยปัจจุบัน โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 มีผู้เช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า ร้อยละ 97.40 ของพื้นที่เช่าอาคารคลังทั้งหมด ขณะที่พื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ดี WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และเป็นระยะเวลา 25 ปีสำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
2. กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน ของโครงการ WHA ลาดกระบัง ซึ่งตั้งอยู่ที่แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

โดยปัจจุบัน โครงการ WHA ลาดกระบัง มีผู้เช่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า ร้อยละ 100.00 ของพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าทั้งหมด ขณะที่พื้นที่หลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่า มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ WHART จะขอให้WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า และเป็นระยะเวลา 15 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA ลาดกระบัง มีระยะเวลาที่แตกต่างจากโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 เนื่องจากตั้งอยู่ในเขตผังเมืองที่ต่างกัน<sup>4</sup> อย่างไรก็ตาม การกำหนดระยะเวลา 15 ปี เป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่จะดำเนินโครงการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา โดยเป็นระยะเวลาที่ยาวเพียงพอและมีความยืดหยุ่น ที่ทำให้ทั้ง WHA มีความเป็นไปได้สูงที่จะลงทุนในโครงการได้ ในขณะที่ WHART ได้ประโยชน์จากกระแสเงินสดค่าเช่าระยะยาว นอกจากนี้ WHA ได้ดำเนินการเสริมความแข็งแกร่งของหลังคาเพื่อรองรับการนำพื้นที่หลังคาไปผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาได้ทันทีที่สามารถเริ่มดำเนินโครงการได้

รายละเอียดร่างสัญญาตกลงกระทำการและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 และ 1.1.3 ของรายงานฉบับนี้

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) หรือคิดเป็นร้อยละ

<sup>4</sup> โครงการ WHA ลาดกระบัง ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทคลังสินค้า (พื้นที่สีเม็ดมะปราง) ซึ่งมีข้อกำหนดตามกฎหมายห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานทุกจำพวก เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดไว้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร โดยโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้านั้นเป็นโรงงานประเภทที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการในพื้นที่เขตผังเมืองประเภทคลังสินค้า อย่างไรก็ตาม หากการผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคานั้นมีขนาดกำลังการผลิตติดตั้งสูงสุดรวมกันของแผงเซลล์แสงอาทิตย์ไม่เกิน 1,000 กิโลวัตต์ การประกอบกิจการดังกล่าวจะไม่ถือเป็นโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า ทั้งนี้ WHA แจ้งว่ามีกำลังการผลิตติดตั้งสูงสุดรวมกันของแผงเซลล์แสงอาทิตย์ไม่เกิน 1,000 กิโลวัตต์ ต่อการจดทะเบียนบ้านเลขที่และมิเตอร์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปตามประกาศของสำนักงานกำกับกิจการพลังงาน ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่หลังคาจึงสามารถประกอบธุรกิจ Solar Rooftop ในพื้นที่โครงการ WHA ลาดกระบังได้ ภายใต้เงื่อนไขตามกฎหมายดังกล่าว

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

44.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART ถือเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ (คำนวณจากงบการเงินของ WHART งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559) ตามประกาศ สร.26/2555 และข้อบังคับ บจ/ร 29-00 นอกจากนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART ที่ลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นทรัพย์สินของ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 18.28 (ข้อมูลการถือหุ้นยวทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559) และได้รับการว่าจ้างจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน ด้วยเหตุนี้การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมและการแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศ สร.26/2555 และ ข้อบังคับ บจ/ป 22-01 โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 64.27 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ อีกทั้งภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของ WHART การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย (ในการประชุมผู้ถือหุ้นยวทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นยวทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้จำนวนผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม) โดย WHART ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ และความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของรายการต่อผู้ถือหุ้นยวทรัสต์ของ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ดังกล่าว **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยรวมทั้ง 2 โครงการ ร้อยละ 98.97 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) และสำหรับอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเสมือนเป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 15 ปี หรือ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดกรุงเทพฯ และสมุทรปราการ ที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด และทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นยวทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
3. ประเมินการอัตราผลตอบแทนในปีแรกของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ อยู่ที่ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งจะสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ที่มีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ร้อยละ 0.78 บาทต่อหน่วย
4. ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคาขายดีริธึมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 4,194.05 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคาขายดีริธึมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้) และมีอัตราผลตอบแทนตลอดระยะเวลาประมาณการ 30 ปี (IRR) ที่ร้อยละ 7.66 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของ WHART
5. เงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สินระหว่าง WHART และ WHA เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมีข้อดีและความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กรณีกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ไม่เกิน 1,300.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ากระแสเงินสดจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้ภายในกำหนดเวลา
2. ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control dilution) ประมาณร้อยละ 32.34 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
3. ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ อันเนื่องมาจากสาเหตุต่างๆ เช่น การไม่ต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเดิม (ภายใน 1 ปี หลัง WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งที่ จะมีผู้เช่าคลังสินค้าที่จะหมดอายุสัญญาเช่า คิดเป็นร้อยละ 16.52 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้) การลดลงของอัตราค่าเช่าโดยรวม การไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาที่ WHART ขอให้ WHA ชำระค่าเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 15 ปี หรือ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า นับจากวันที่

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนในครั้งนี เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ประกอบกับข้อดีและความเสี่ยงแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินควร อนุมัติ การเข้าทำรายการในครั้งนี อย่างไรก็ดี WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. WHA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHA ให้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว ซึ่งรวมถึงประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงิน หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
2. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและ
3. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกักเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

**ส่วนที่ 1 การขออนุมัติลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม**

**1.1 ลักษณะและรายละเอียดของรายการ**

ตามที่เป็นปัจจุบัน WHART ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า 6 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) (4) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 4) (5) โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ (6) โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี) อย่างไรก็ตาม เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ คือ การระดมเงินทุนเพื่อไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าของอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ดังนั้น WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART จึงมีความประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้และส่งผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์มากขึ้น โดยทรัพย์สินที่ WHAREM ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วย (1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 และ (2) โครงการ WHA ลาดกระบัง (รายละเอียดทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.3 ของรายงานฉบับนี้) ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการดังกล่าวมาจาก

- 1) การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย โดยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ราคาหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขาย จะมีราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 9 บาท ทั้งนี้การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของ WHART มีรายละเอียดดังนี้

จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จดซื้อ และชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
ส่วนที่ 1 ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์	ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขาย	กำหนดในภายหลัง	กำหนดในภายหลัง	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	ต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
ส่วนที่ 2 (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศที่	หน่วยทรัสต์ส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม	กำหนดในภายหลัง	กำหนดในภายหลัง	กำหนดภายหลังและหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต.	



จัดสรรให้แก่	จำนวนหน่วยทรัสต์	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาขาย (บาทต่อหน่วย)	วัน เวลา จดซื้อ และชำระเงิน ค่าหน่วยทรัสต์	หมายเหตุ
เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ ประชาชนทั่วไป (Public Offering)					

หมายเหตุ - วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม จะกำหนดในภายหลังเมื่อได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุน

- ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควร และหากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว WHAREM สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร ตามที่เห็นสมควร
- ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นราคาเสนอขายและจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ WHART

2) การกู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินกู้ ไม่เกิน 1,300.00 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHART อย่างไรก็ตาม การกู้ยืมเงินดังกล่าว เมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART

3) เงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 55.00 ล้านบาท

นอกจากนี้ WHAREM มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้ง WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมและเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ WHART ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง

ทั้งนี้ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไข ดังต่อไปนี้

1. WHA ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHA ให้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART แล้ว ซึ่งรวมถึงประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงิน หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ WHAREM จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2. ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของ WHART การกู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

### 1.1.1 ประเภทและขนาดของรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ซึ่งมีมูลค่าลงทุนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท ถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักและเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดการคำนวณขนาดรายการอ้างอิงจากงบการเงินของ WHART งวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 ดังนี้

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการได้มาซึ่ง} &= \text{จำนวนเงินที่ชำระ} / \text{สินทรัพย์รวมของทรัสต์} \\ \text{สินทรัพย์หลัก} &= 4,190.00 \text{ ล้านบาท} / 9,430.68 \text{ ล้านบาท} = 44.43\% \end{aligned}$$

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการเกี่ยวข้อง

$$\begin{aligned} \text{ขนาดรายการเกี่ยวข้อง} &= \text{มูลค่าสิ่งตอบแทน} / \text{มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์} \\ &= 4,190.00 \text{ ล้านบาท} / 6,518.98 \text{ ล้านบาท} = 64.27\% \end{aligned}$$

หมายเหตุ \* ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์หลัก คิดเป็นร้อยละ 44.43 ของมูลค่าสินทรัพย์ของ WHART นอกจากนี้ รายการดังกล่าวถือเป็นการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ เป็นทรัพย์สินของ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน โดย WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ใน WHAREM อีกทั้ง WHA เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของ WHART ในสัดส่วนร้อยละ 18.28 (ข้อมูลการถือหุ้นทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559) และได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ในปัจจุบัน โดยการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมีขนาดรายการเกี่ยวข้องเท่ากับร้อยละ 64.27 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์ ซึ่งมากกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของทรัสต์

ดังนั้น WHART มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ รวมทั้งการเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสีย โดยรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนมีดังนี้

ตารางที่ 1 รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่ไม่มีสิทธิลงคะแนนในการอนุมัติรายการ

	รายชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ถือใน WHART		ความสัมพันธ์กับผู้สัญญา ในการทำรายการ
		จำนวน	%	
1	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	120,963,422	18.28	ผู้สัญญาในการเข้าทำรายการ
2	นายสมยศ อนันตประยูร	1,051,000	0.16	ประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ WHA
3	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	801,000	0.12	รองประธานกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของ WHA
4	น.ส.จาวรรณ จาตุศรีพิทักษ์	297,400	0.04	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของ WHA
5	นายมนตรีชัย พิณอุปประภา	200,000	0.03	บิดาของนายปิยพงศ์ พิณอุปประภา ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ WHAREM
6	น.ส.นลิน อนันตประยูร	100,000	0.02	บุตรสาวของนายธนภัทร อนันตประยูร ซึ่งเป็นผู้บริหารของ WHAREM
7	นายรชต ตราชูวณิช	40,000	0.01	ผู้บริหารของ WHAREM
8	นางวิภาวี เฉลิมทรัพย์การ	30,000	0.00	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของ WHA
9	นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	1,000	0.00	ผู้บริหารของ WHAREM

หมายเหตุ: ข้อมูลการถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

1.1.2 ผู้สัญญา เงื่อนไขสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2

(1) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และร่างสัญญาซื้อขายเครื่องมือ และอุปกรณ์

ผู้สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) กระทำในนามของ WHART (“ผู้จะซื้อ”)</li> <li>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้จะขาย” หรือ “WHA”)</li> </ul>
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	:	<p>1) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 64,031.00<sup>5</sup> พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร และลานจอดรถของคลังสินค้า รวมประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร</li> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร</li> </ul>

<sup>5</sup> พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการทำสัญญากับผู้เช่าได้มีการตัดแปลงพื้นที่ภายในคลังสินค้าของผู้เช่าซึ่งทำให้พื้นที่ใช้สอยได้จริงอยู่ที่ประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ WHA ได้ยื่นขอใบอนุญาตตัดแปลงอาคารแล้ว และอยู่ในระหว่างการพิจารณาออกใบอนุญาตและใบรับรองการใช้อาคาร

	<p>2) โครงการ WHA ลาดกระบัง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005 เนื้อที่ตามโฉนดที่ดินรวม 99 -1-51 ไร่<sup>6</sup></li> <li>■ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า รวมถึงสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30<sup>7</sup> ตารางเมตร และลานจอดรถของคลังสินค้า รวมประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร</li> <li>■ กรรมสิทธิ์ในเครื่องมือ อุปกรณ์งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร</li> </ul>
<p>ราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</p>	<p>: มูลค่ารวมประมาณไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้ราคาดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร โดย WHART จะชำระราคาทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</p>
<p>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</p>	<p>: </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ คู่สัญญาแต่ละฝ่ายจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายที่เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บในวันโอนกรรมสิทธิ์ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>○ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม</li> <li>○ WHA เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ</li> <li>○ WHA เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย</li> </ul> </li> <li>■ WHA ตกลงรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่าย และค่าอากรแสตมป์อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินตามสัญญาจาก WHA มายัง WHART และค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้าจาก WHA มายัง WHART</li> </ul>
<p>การโอนกรรมสิทธิ์และการส่งมอบทรัพย์สิน</p>	<p>: </p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 2</li> <li>2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ WHA จะส่งมอบทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และให้ถือว่า การส่งมอบการครอบครองในทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายมีผลสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ และรับรองว่า นอกจากสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าแล้ว ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพัน และ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ รวมทั้งจะต้องมีใบอนุญาตที่ครบถ้วนถูกต้อง ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของโครงการต่างๆ โดย WHART จะต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ สิทธิการจะจ่ายอมสิทธิ์ในภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิในการใช้ทางเข้าออกที่เกี่ยวข้อง</li> </ol>

<sup>6</sup> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนหรือในขณะที่ยื่นโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ในสัญญาฉบับลงนามจะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้จริง

<sup>7</sup> พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร ซึ่งจะไม่รวมหลังคาของอาคารเลขที่ 7/1 และ 7/2 (อาคาร AAL Phase 1 และอาคาร AAL Phase 2)

<p>เงื่อนไข และข้อกำหนดในการรับโอนกรรมสิทธิ์และการชำระราคา</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. WHA ได้ดำเนินการร้งวัดที่ดินของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงยอมรับผลการร้งวัดดังกล่าว และคู่สัญญาจะไม่นำผลการร้งวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาซื้อขาย หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการซื้อขายกันต่อไป</li> <li>2. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ WHA จะโอนเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าคลังสินค้า และผู้เช่าพื้นที่อื่นๆ ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART โดยเงินประกันที่โอนให้แก่ WHART ดังกล่าวเป็นเงินประกันส่วนที่เหลือหลังจากที่ WHA หักชำระจากเงินประกันจำนวนประมาณ 55.00 ล้านบาท เพื่อไปชำระราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขาย</li> <li>3. ก่อนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดปลอดจากภาระจำนอง</li> <li>4. WHA ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ WHART</li> <li>5. กรณีสภาพของทรัพย์สินที่จะซื้อขายอยู่ในสภาพเสียหาย หรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ (ในสภาพที่หาก WHART ทราบล่วงหน้า จะไม่เข้าทำสัญญาซื้อขาย) WHART มีสิทธิที่จะปฏิเสธการรับโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายจนกว่า WHA จะแก้ไขความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องดังกล่าว โดย WHA ต้องดำเนินการดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของ WHA</li> <li>6. ในกรณี WHA มีการจัดทำประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไว้ก่อนหน้าที่คู่สัญญาจะเข้าทำสัญญาฉบับนี้ และกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับภายหลังจากวันโอนกรรมสิทธิ์ WHA ตกลงจะดำเนินการให้ WHART และผู้ให้กู้ของ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ในส่วนของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย โดยมีผลนับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้นไป โดย WHART ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของระยะเวลาความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ยังเหลืออยู่ โดยหาก WHA ได้ชำระเบี้ยประกันภัยในส่วนดังกล่าวไปแล้ว WHART ตกลงจะชำระคืนค่าเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนดังกล่าวให้แก่ WHA ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์</li> </ol>
<p>เหตุเลิกสัญญาและผลการเลิกสัญญา</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญา และไม่ดำเนินการแก้ไขการผิดสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นฝ่ายผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายมีสิทธิเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย</li> <li>2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา กรณีดังกล่าวให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง โดยคู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</li> <li>3. ก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย WHA ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญา แต่คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</li> </ol>

	<p>4. ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงทางลบอย่างมีนัยสำคัญ กรณีดังกล่าว WHART อาจบอกเลิกสัญญา แต่คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง</p> <p>5. ไม่มีการชำระราคาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายภายในระยะเวลาที่กำหนด กรณีดังกล่าวคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้เป็นผู้ผิดสัญญาอาจบอกเลิกสัญญานับนี้ และเรียกค่าเสียหาย</p>
--	--

(2) ร่างสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) กระทำในนามของ WHART (“ผู้รับโอน”)</li> <li>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้โอน” หรือ “WHA”)</li> </ul>
ทรัพย์สินที่จะลงทุน	:	สิทธิการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 129645 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ รวมเนื้อที่ 66-2-85 ไร่ <sup>8</sup> ตามหนังสือสัญญาเช่าลงวันที่ 26 มีนาคม 2556 ระหว่าง WHA และบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง ซึ่งเมื่อรวมกับราคาทรัพย์สินที่จะซื้อขายในตารางข้อ (1) ข้างต้น จะมีมูลค่าประมาณไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท <sup>9</sup> (โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งนี้ ราคาดังกล่าวอาจมีการปรับได้ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเห็นสมควร
ระยะเวลาการเช่า	:	ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 โดยในวันที่คาดว่า WHART จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2559) ระยะเวลาการเช่าที่ดินจะเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน
หน้าที่ของคู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ WHA ตกลงโอน และ WHART ตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินจาก WHA และเจ้าของสิทธิการเช่าช่วงที่ดินได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว โดยให้การโอนดังกล่าวมีผลใช้บังคับในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วงต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง</li> <li>▪ WHA ได้ดำเนินการรังวัดที่ดินให้แล้วเสร็จก่อนวันจดทะเบียน โดยคู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว หากจำนวนเนื้อที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปไม่กระทบต่อการจัดหารายได้ของ WHART อย่างมีนัยสำคัญ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาตกลงว่าผลการรังวัดดังกล่าวจะไม่มีผล</li> </ul>

<sup>8</sup> เนื้อที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ดินจริงอาจมีจำนวนมากกว่าหรือน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ปรากฏตามโฉนดที่ดิน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัดก่อนหรือในขณะที่ WHART รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินดังกล่าว ทั้งนี้ ในสัญญาฉบับลงนามจะระบุเนื้อที่ดินตามที่รังวัดได้ ซึ่งอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ ขึ้นอยู่กับผลการรังวัด

<sup>9</sup> ราคาดังกล่าวจะไม่นำผลการรังวัดที่ดินที่ WHART ลงทุนมาเป็นเหตุในการปรับราคา เรียกค่าเสียหาย ชดเชยราคา ไม่ว่าผลการรังวัดที่ดินจะทำให้มีจำนวนเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากที่ระบุไว้ในสรุปสาระสำคัญของสัญญานี้มากนักเพียงใด ตราบเท่าที่จำนวนเนื้อที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปไม่กระทบต่อการจัดหารายได้ของทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

	<p>เป็นการเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายที่ระบุไว้ในสัญญา และคู่สัญญาจะไม่นำผลการรังวัดดังกล่าวมาเป็นเหตุในการเรียกค่าเสียหาย ปรับราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าช่วง หรือเรียกค่าชดเชยแต่อย่างใด โดยคู่สัญญายังคงจะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าช่วงกันต่อไป</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ WHART ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วง</li> <li>▪ เมื่อ WHA และ WHART ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วงต่อสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ WHA มีหน้าที่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ซึ่งรวมถึงภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน จนถึงวันก่อนวันจดทะเบียน ในกรณีที่ภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ครบกำหนดชำระหลังจากวันจดทะเบียน WHA ตกลงชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าว หาก WHA ไม่ชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าว ภายในกำหนด ให้ WHART สามารถชำระภาระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ แทน WHA ได้ และ WHA ต้องชำระเงินค้ำประกันดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 15 ต่อปีให้แก่ WHART ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ WHART ชำระหนี้สินและความรับผิดต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแทน WHA และแจ้งให้ WHA ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>○ WHART จะเข้าเป็นผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินแทน WHA โดย WHART จะมีสิทธิ และหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินในฐานะผู้เช่าช่วงทุกประการ</li> <li>▪ WHA ตกลงและรับรองว่า ไม่มีหนี้สิน หรือความรับผิดใดๆ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดิน ค้างชำระต่อเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน</li> </ul> </li> </ul>
--	---

ทั้งนี้ เนื่องจาก WHART จะเข้าลงทุนในโครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม. 5 โดยการรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจาก WHA เมื่อการโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ WHART ในฐานะผู้รับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจะต้องผูกพันและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินและบริษัท อรุณวงศร์รัตน์ จำกัด ในฐานะผู้เช่า ลงวันที่ 25 มีนาคม 2556 (หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม 2556) และสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างบริษัท อรุณวงศร์รัตน์ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและ WHA ในฐานะผู้เช่าช่วง ลงวันที่ 25 มีนาคม 2556 (หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม 2556) โดยสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และหนังสือข้อตกลงที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีสาระสำคัญโดยสรุปปรากฏในข้อ (3) – (5) ดังนี้

**(3) สรุปสัญญาเช่าที่ดินโครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม. 5**

คู่สัญญา	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ นายศุภโชค มีอำพล นางศศิวิมล มีอำพล และนางภัทรพร วรทรัพย์ (“ผู้ให้เช่า” หรือ “เจ้าของที่ดิน”)<sup>10</sup></li> <li>▪ บริษัท อรุณวงศร์รัตน์ จำกัด (“ผู้เช่า”)</li> </ul>
วันที่ทำสัญญา	:	วันที่ 25 มีนาคม 2556

<sup>10</sup> ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์จากนางอารีรัตน์ มีอำพล ในฐานะเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าเดิม ตั้งแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2557

ทรัพย์สินที่จะลงทุน	: สิทธิการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 129645 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ตามโฉนด 66-2-85 ไร่
ระยะเวลาการเช่า	: 30 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 เป็นต้นไป
ค่าเช่า	: ค่าเช่ารายปีตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน โดยจะชำระในวันที่ 5 เมษายน ของทุกปี
การต่ออายุสัญญา	: 1. เมื่อระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง ถ้าผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้มีการเช่าต่อไปอีก ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดเป็นผู้มีสิทธิในการเช่าที่ดินที่เช่านี้ต่อไปได้เป็นรายแรก ตามอัตราค่าเช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงกันใหม่ ภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกันกับผู้ให้เช่าเสนอให้แก่บุคคลภายนอก 2. คู่สัญญาตกลงที่จะทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี และไปจดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 30 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจมีขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าดังกล่าว
การครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า	: ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่านี้ได้ทุกชนิด รวมถึงการนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วง การก่อสร้างอาคารหลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน บ้านเรือน ที่พักอาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด เพื่อนำออกให้เช่า หรือประกอบธุรกิจอุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ ได้ทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ในการขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง การประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ บนที่ดินที่เช่านี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทน
การโอนกรรมสิทธิ์	: 1. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่าขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินที่เช่านี้ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญานี้ 2. ในกรณีที่กรรมสิทธิ์ ในที่ดินที่เช่านี้ตกทอดไปยังทายาทโดยทางมรดกหรือโดยพินัยกรรมของผู้ให้เช่า ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ผูกพันทายาททุกประการ
การสิ้นสุดสัญญา	: 1. หากที่ดินที่เช่านี้ถูกราชการเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดโดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของที่ดินที่เช่าให้ตกแก่ผู้ให้เช่า 2. อาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีขึ้นภายหลัง เมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ ของผู้ให้เช่า <sup>11</sup>
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา	: การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดของสัญญานี้จะกระทำได้ต่อเมื่อได้มีการตกลงกันระหว่างผู้ให้เช่า และผู้เช่า และให้กระทำเป็นหนังสือเช่นเดียวกับการทำสัญญานี้

(4) สรุปสัญญาเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม. 5

คู่สัญญา	: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ บริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”)</li> <li>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)</li> </ul>
----------	---

<sup>11</sup> ระบุในหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนด 30 ปี ฉบับกรมที่ดิน ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า ลงวันที่ 26 มีนาคม 2556



วันที่ทำสัญญา	: วันที่ 25 มีนาคม 2556
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	: สิทธิการเช่าช่วงที่ดินโฉนดเลขที่ 129645 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ตามโฉนด 66-2-85 ไร่
ระยะเวลาการเช่า	: 30 ปี โดยเริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556
ค่าเช่า	: ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนการเช่าช่วงแก่ผู้ให้เช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน โดยชำระค่าเช่าเป็นรายไตรมาส ภายในวันที่ 5 ของเดือนมกราคม เมษายน กรกฎาคม และตุลาคม ของทุกปี
การต่ออายุสัญญา	: <ol style="list-style-type: none"> <li>เมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง ถ้าผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้มีการเช่าต่อไปอีก ผู้ให้เช่าต้องให้ผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่ากำหนดเป็นผู้มีสิทธิในการเช่าที่ดินที่เช่านี้ต่อไปได้เป็นรายแรก ตามอัตราค่าเช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกันใหม่ภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกันกับผู้ให้เช่าเสนอให้แก่บุคคลภายนอก</li> <li>คู่สัญญาตกลงที่จะทำสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ไม่น้อยกว่า 1 ปี และไปจดทะเบียนสิทธิการเช่า ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 30 วัน ก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจมีขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินที่เช่าดังกล่าว</li> </ol>
การครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่า	: ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินที่เช่านี้ได้ทุกชนิด รวมถึงการนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วง การก่อสร้างอาคารหลังสินค้า โรงงาน อาคารสำนักงาน บ้านเรือน ที่พักอาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใด เพื่อนำออกให้เช่า หรือประกอบธุรกิจอุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ ได้ทั้งสิ้น โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ ในการขออนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานของราชการที่เกี่ยวข้อง ในการก่อสร้าง การประกอบธุรกิจ อุตสาหกรรม หรือกระทำการใดๆ บนที่ดินที่เช่านี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทน
การโอนสิทธิ	: ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า ให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงหรือโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่ (ก) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้เช่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ (ข) กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust-REIT) ที่มีผู้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่หรือได้รับมอบหมายให้เป็นผู้บริหาร รวมถึงนำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ต่อบุคคลหรือนิติบุคคล หรือสถาบันการเงินใดๆ ได้ โดยผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโอนดังกล่าว ตลอดจนยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าอาคารโรงงาน โกดังเก็บสินค้า และสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ได้ปลูกสร้างขึ้น รวมทั้งเรียกเก็บผลประโยชน์จากผู้ที่มาเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือเช่าช่วงที่ดินที่เช่าช่วงได้ โดยผู้ให้เช่าไม่เข้าไปเกี่ยวข้องด้วย ผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและดำเนินการใดๆ เพื่อให้การดังกล่าวสำเร็จลุล่วงและสมบูรณ์ตามกฎหมายโดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนในระหว่างระยะเวลาการเช่าช่วงนี้ หากผู้ให้เช่าโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่น ไม่ว่าด้วยประการใดๆ ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญานี้ทุกประการ

<p>ข้อตกลง สิทธิ และหน้าที่ของ ผู้เช่า</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำหรือยินยอมให้มีการกระทำใดในที่ดินที่เช่าช่วง อันเป็นการขัดต่อกฎหมายซึ่งว่าด้วยความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือมีมลพิษต่อสภาพแวดล้อม หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อื่น หรือผู้อยู่บริเวณใกล้เคียง โดยไม่ใช้ที่ดินที่เช่าช่วงเพื่อการอย่างอื่นนอกจากการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า และถ้าหากเกิดความเสียหายใดๆ ในที่ดินที่เช่าช่วงระหว่างระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้น</li> <li>2. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ (กรณีที่มีการทำสัญญาเช่าฉบับใหม่) ผู้เช่าจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนแก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น ภายใน 180 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ถ้าเกินกำหนด ระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องเสียค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราที่กำหนดคำนวณเป็นรายวันจนกว่าผู้เช่าจะเคลื่อนย้ายอุปกรณ์ออกไปทั้งหมดและส่งคืนที่ดินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่า อีกทั้ง ผู้เช่าตกลงยกกรรมสิทธิ์ ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างในที่ดินที่เช่าช่วงให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษีอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด</li> </ol>
<p>ภาษีอากร</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้เช่ารับรองว่าก่อนทำสัญญานี้ ที่ดินที่เช่าช่วงนี้ไม่มีภาษีบำรุงท้องที่ค้างชำระ</li> <li>2. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าช่วง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย (และ/หรือภาษีอื่นใดในลักษณะเดียวกันอันอาจมีขึ้นในอนาคต) สำหรับที่ดินที่เช่าช่วงนี้</li> </ol>
<p>การสิ้นสุดสัญญา</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และมีได้แก้ไขการผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่มีได้ผิดสัญญาไม่มีสิทธิบังคับให้คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือบอกเลิกสัญญานี้ และเรียกค่าเสียหายได้</li> <li>2. หากสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วงได้รับความเสียหายทั้งหมด หรือใน ส่วนที่เป็นสาระสำคัญจนผู้เช่าไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ ด้วยเหตุสุดวิสัยและเหตุดังกล่าว ต้องไม่เป็นความผิดของผู้เช่าแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยคู่สัญญาตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน</li> <li>3. ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยมีหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 12 เดือน โดยในระหว่างนั้นผู้เช่ายังคงต้องชำระค่าเช่า และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน</li> <li>4. หากที่ดินที่เช่าช่วงนี้ถูกรายการเวนคืน ให้สัญญานี้สิ้นสุดลงโดยคู่สัญญาต่างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายซึ่งกันและกัน และผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการ เนื่องจากการเวนคืนในส่วนของที่ดินที่เช่าช่วง ให้ตกแก่ผู้ให้เช่า ส่วนผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนใดๆ ที่ได้รับจากหน่วยงานราชการเนื่องจากการเวนคืนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าช่วง ให้ตกเป็นของผู้เช่า</li> </ol>

	<p>5. เมื่อสัญญานี้ระงับลงด้วยความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าและอยู่ในที่ดินที่เช่าช่วงในราคาเท่ากับมูลค่าทางบัญชีของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ณ ขณะนั้น สำหรับกรณีที่ยังไม่มีการโอนสิทธิ/หน้าที่ตามที่ได้ระบุในสัญญา หรือในราคาที่ไม่ต่ำกว่าราคาที่กฎหมายกำหนด สำหรับกรณีที่ได้มีการโอนสิทธิ/หน้าที่ตามที่ได้ระบุในสัญญาแล้ว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าต้องมีหนังสือแสดงเจตนามายังผู้เช่าภายใน 30 วัน นับจากวันที่สัญญาจะระงับสิ้นสุด โดยผู้เช่าตกลงที่จะนำส่งแบบแปลนการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าด้วย</p> <p>หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะซื้อทรัพย์สินดังกล่าว หรือมิได้มีหนังสือแสดงเจตนามายังผู้เช่าภายในระยะเวลา 30 วันดังกล่าวแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิขายทรัพย์สินนั้นให้ผู้อื่น ในกรณีดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้ผู้เช่าที่ดินที่เช่าช่วงแก่ผู้ซื้อทรัพย์สินนั้น ตามระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ต่อไป ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ ตลอดจนค่าใช้จ่ายใดๆ ที่อาจมีขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 150 วันนับจากวันที่สัญญาจะระงับสิ้นสุด</p> <p>ถ้าพ้นระยะเวลา 150 วันดังกล่าวแล้ว ผู้เช่ายังไม่สามารถขายทรัพย์สินให้แก่ผู้อื่นได้ ผู้เช่าต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพปกติภายใน 30 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลา 150 วันดังกล่าวข้างต้น หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในวรรคนี้ ผู้เช่ายอมชดใช้ค่าปรับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเท่ากับอัตราค่าเช่าตามสัญญา ณ ขณะนั้น บวกด้วยร้อยละ 15 ของจำนวนค่าเช่าดังกล่าว โดยคำนวณเป็นรายวันนับแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลา 30 วันดังกล่าว จนกว่าจะมีการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดแล้วเสร็จและส่งมอบที่ดินที่เช่าช่วงคืนให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายหรือค่ารื้อถอน หรือค่าขนย้ายใดๆ จากผู้เช่า เมื่อคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามนี้แล้ว คู่สัญญาต่างตกลงไม่เรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ต่อกัน</p>
<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<p>: การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเงื่อนไขข้อหนึ่งข้อใดของสัญญาจะกระทำได้ต่อเมื่อได้มีการตกลงกันทั้งสองฝ่าย และให้กระทำเป็นหนังสือเช่นเดียวกับการทำสัญญา</p>

(5) หนังสือข้อตกลงกระทำการของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วง (ลงวันที่ 25 มีนาคม 2556)

<p>คู่สัญญา</p>	<p>: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ นายศุภโชค มีอำพล นางศศิวิมล มีอำพล นางภัทรพร วรทรัพย์ (“เจ้าของที่ดิน”)<sup>12</sup> ในฐานะผู้ออกหนังสือข้อตกลงกระทำการ</li> <li>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับหนังสือข้อตกลงกระทำการ</li> </ul></p>
-----------------	---

<sup>12</sup> นายศุภโชค มีอำพล นางศศิวิมล มีอำพล และนางภัทรพร วรทรัพย์ เป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากนางอารีรัตน์ มีอำพล ในฐานะเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าเดิมในวันที่ 12 พฤศจิกายน 2557 ซึ่งเจ้าของที่ดินทั้งสามท่านได้เข้าทำหนังสือตกลงกระทำการของเจ้าของที่ดินที่เช่าช่วงฉบับใหม่ให้แก่ WHA ในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2557 โดยรับทราบข้อตกลงและเงื่อนไข และตกลงยินยอมผูกพันที่จะปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และหนังสือข้อตกลงกระทำการฉบับนี้ทุกประการ

<p>คำรับรองและ ข้อตกลง</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เจ้าของที่ดินขอรับรองและยืนยันว่า เจ้าของที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนการเช่ากับบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) ถูกต้องตามกฎหมายแล้ว นอกจากนี้ เจ้าของที่ดินรับทราบและขอให้ความยินยอมในการเช่าช่วงตามรายละเอียดที่ปรากฏในสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด กับ WHA</li> <li>2. หากผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดสัญญาเช่าหลัก เจ้าของที่ดินจะแจ้งให้ WHA ทราบเพื่อหาทางแก้ไขการผิดสัญญาโดยไม่ชักช้า</li> <li>3. เจ้าของที่ดินตกลงที่จะไม่ยกเลิกสัญญาเช่าหลักไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHA ล่วงหน้า</li> <li>4. ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงที่ดินตามสัญญาเช่าช่วง หากเจ้าของที่ดินประสงค์จะขายที่ดินนี้ให้แก่บุคคลภายนอก เจ้าของที่ดินจะแจ้งราคาและเงื่อนไขที่จะขายแก่บุคคลภายนอกดังกล่าวให้ WHA ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า รวมทั้งให้สิทธิ WHA หรือบุคคลที่ WHA กำหนด พิจารณาซื้อที่ดินตามราคาและเงื่อนไขดังกล่าวก่อน โดยหาก WHA หรือบุคคลที่ WHA กำหนด ไม่แสดงเจตนาซื้อที่ดินนี้ภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เจ้าของที่ดินจึงมีสิทธิขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกได้ในราคาและเงื่อนไขเดียวกันกับที่แจ้งแก่ WHA โดยเจ้าของที่ดินจะต้องดำเนินการขายที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน</li> <li>5. หากเจ้าของที่ดินจะขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดิน เจ้าของที่ดินจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ตกลงและยินยอมผูกพันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะปฏิบัติตามหน้าที่ข้อกำหนด และเงื่อนไขของเจ้าของที่ดินภายใต้หนังสือฉบับนี้ทุกประการ</li> <li>6. กรณีที่กรรมสิทธิ์ ในที่ดินนี้ตกทอดไปยังทายาทโดยทางมรดก หรือโดยพินัยกรรมของเจ้าของที่ดิน ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของเจ้าของที่ดินตามหนังสือฉบับนี้ผูกพันทายาททุกประการ</li> <li>7. เจ้าของที่ดินจะไม่ยกเลิก เพิกถอนหนังสือฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก WHA</li> </ol>
--------------------------------	--

(6) ร่างสัญญาตกลงกระทำการ

<p>คู่สัญญา</p>	<p>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”) กระทำในนามของ WHART ในฐานะผู้รับสัญญา</li> <li>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้เช่าสัญญา</li> </ul>
<p>ระยะเวลา</p>	<p>:</p> <p>มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าช่วง ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5</p>
<p>ข้อตกลงเรื่องการ ถือครองหน่วย ทรัสต์</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ตลอด 3 ปี นับแต่วันที่สัญญามีผลบังคับใช้ WHA ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ WHART กล่าวคือ หน่วยทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายครั้งแรก และหน่วยทรัสต์ที่มี</li> </ol>

	<p>การออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ให้อยู่ในความครอบครองของผู้ให้สัญญา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ให้สัญญา</p> <p>2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ WHA จะไม่ขายหรือโอนหน่วยทรัสต์ หรือนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ จนทำให้ WHA ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันต่ำกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ เว้นแต่เมื่อมีการแจ้งให้ทรัสต์ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
<p>ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์</p>	<p>1. ผู้ให้สัญญาตกลงต่อ WHART ว่าหากผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตน ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร จากทรัพย์สินของ WHART ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน หากเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้</p> <p>(ก) ผู้ให้สัญญายังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART สำหรับทรัพย์สินดังกล่าวของ WHART และ</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของ WHART เป็นทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้า</p> <p>2. หากทรัพย์สินของ WHART ตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตร จากทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์ (“WHAPF”) ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของ WHART พร้อมกับทรัพย์สินของ WHAPF ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้น</p> <p>3. ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น</p> <p>(ก) ผู้ให้สัญญาแสดงให้ WHART เห็น โดยนำเสนอเอกสารแสดงความจำนงของลูกค้าหรือนายหน้าต่อ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาว่าคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าไม่ตรงกับคุณสมบัติของทรัพย์สินของ WHART และผู้ให้สัญญาได้ลงนามในหนังสือแสดงความจำนงกับลูกค้าหรือนายหน้ารายดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ แม้ต่อมาในภายหลังคุณสมบัติของทรัพย์สินตามประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าจะตรงกับลักษณะของทรัพย์สินดังกล่าวของ WHART หรือ</p> <p>(ข) ผู้ให้สัญญาได้เสนอทรัพย์สินของ WHART ให้ลูกค้าหรือนายหน้าก่อนแล้ว และผู้ให้สัญญาได้รับการปฏิเสธจากลูกค้าหรือนายหน้าดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>4. คู่สัญญาตกลงให้สิทธิแก่ลูกค้าหรือนายหน้าแต่เพียงผู้เดียวในการพิจารณาว่า ทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนมีคุณสมบัติตรงกับประเภทธุรกิจของลูกค้าหรือนายหน้าหรือไม่ และหากลูกค้าหรือนายหน้าไม่ประสงค์ที่จะเข้าทำสัญญากับ WHART จะไม่ถือว่าผู้ให้สัญญาผิดสัญญาในข้อนี้</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้สัญญาเกี่ยวกับ</p>	<p>1. ในช่วงระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน หากมีพื้นที่เช่าอาคารหรือหลังคาของอาคาร (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ยังไม่มีผู้เช่า ผู้ให้สัญญาตกลงจะ</p>

<p>ทรัพย์สินที่ WHARTลงทุน จากการเพิ่มทุน ครั้งที่ 2</p>	<p>ชำระค่าเช่าอาคารในอัตรา 140 บาท/ ตร.ม./ เดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี และชำระค่าเช่า หลังคา ในอัตรา 3 บาท/ ตร.ม./ เดือน และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก 5 ปี เป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5* และเป็นระยะเวลา 15 ปี** สำหรับ WHA ลาดกระบัง นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่า ภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าอาคาร เสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า</p> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <p>* สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 อาคาร G ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน แต่สัญญาเช่าดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 หากครบ กำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร G ไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรือ อยู่ในระหว่าง การเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่า สำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่า ชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไข เป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป</p> <p>** ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังดังกล่าว WHART ให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในการเช่าหลังดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่า ไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันที่ WHART ลงทุน และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังให้แก่ WHART ณ ขณะนั้น และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่า เช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ WHART (ถ้ามี) เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่ การชำระค่าเช่าหลังโครงการ WHA ลาดกระบังของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำ การเป็นอันสิ้นสุดลง อย่างไรก็ดี เมื่อครบระยะเวลา 15 ปี และยังไม่มีการเช่าหลังจาก WHART และ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ยังไม่ได้ใช้สิทธิเช่าหลังจาก WHA อาจขอชำระค่าเช่าหลังต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยยังคงไว้ซึ่ง สิทธิในการเช่าหลังในช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว หรือ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันกับ WHA อาจใช้สิทธิในการเช่าหลังจาก WHART ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตาม สัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป</p> <p>หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่เช่าที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวได้ โดยมี ระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี หรือ 15 ปี หรือ 25 ปี ดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ให้สัญญาไม่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่า ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวให้แก่ WHART อีกต่อไป อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหา มาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่า โดยมีระยะเวลาเช่าน้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี หรือ 15 ปี หรือ 25 ปี ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าในอัตราและจนครบระยะเวลาที่ กำหนด หรือในกรณีหากผู้เช่าที่ผู้ให้สัญญาจัดหาได้นั้น เข้าทำสัญญาเช่า โดยมีอัตรา ค่าเช่าต่ำกว่าอัตราที่กำหนด ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดให้แก่ WHART ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี หรือ 15 ปี หรือ 25 ปี</p> <p>ทั้งนี้ หากผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้แล้ว และเกิดกรณีผู้เช่า ดังกล่าวผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าได้ ผู้ให้สัญญาไม่ต้องรับผิดชอบ ชำระค่าเช่าแทนผู้เช่า อย่างไรก็ดี หากมีการเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลา</p>
--	--

	<p>การเช่า 3 ปี หรือ 15 ปี หรือ 25 ปี ดังกล่าว อันเนื่องมาจากการตกลงร่วมกันของผู้เช่า และ WHART โดยการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นไปตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญาในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินในนามของ WHART ตกลงยินยอมเลิกสัญญาเช่าตามข้อเสนอของผู้ให้สัญญา ในกรณีเช่นว่านั้น ผู้ให้สัญญายังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลา 3 ปี หรือ 15 ปี หรือ 25 ปี ดังกล่าว</p> <p>ผู้ให้สัญญาตกลงว่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้ให้สัญญาตกลงจะวางเงินประกันการเช่าและการบริการ เพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าอาคารที่ยังไม่มีผู้เช่า โดยเมื่อสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี หรือเมื่อผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ในค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราที่กำหนด เป็นระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุน ผู้รับสัญญาจะคืนเงินประกันดังกล่าวให้แก่ผู้ให้สัญญาโดยไม่มีดอกเบี้ยหรือผลประโยชน์ใด ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 3 ปี หรือวันที่ผู้ให้สัญญาสามารถจัดหาผู้เช่าเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ตามเงื่อนไขดังกล่าวได้</p>
<p>หน้าที่ของ WHA เกี่ยวกับโครงการ WHA ลาดกระบ้ง</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะดำเนินการเพื่อให้ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินของกรมรถไฟแห่งประเทศไทย (“รฟท.”) เพื่อเป็นทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดินของ WHART ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญา ภายหลังจากที่ WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินแล้ว หากต่อมา รฟท.เพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการประสานงานหรือเรียกร้องกับ รฟท. เพื่อขอให้พิจารณายกเลิกการเพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว รวมถึงลดจนการให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกต่อ WHART ในการใช้สิทธิทางศาลเพื่อขอเปิดทางจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเปิดทางจำเป็น หรือค่าใช้ทาง หรือค่าสิทธิอันเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเชื่อมทาง</li> <li>2. ผู้ให้สัญญาตกลงดำเนินการให้ WHART สามารถเช่าที่ดินของ รฟท. เป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญา และภายหลังจากที่ WHART ได้เช่าหรือรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวแล้ว เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราว ผู้ให้สัญญาจะประสานกับรฟท. เพื่อขอให้พิจารณาต่ออายุการเช่าออกไป ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้สัญญาเอง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าเช่าพื้นที่ดังกล่าว</li> <li>3. ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ WHART มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดิน และมีสิทธิเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้ากับรฟท. ตลอดระยะเวลาที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินโครงการ WHA ลาดกระบ้งดังกล่าว (ไม่รวมถึงกรณีที่ รฟท. เพิกถอนการอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออก หรือไม่ต่ออายุการเช่าพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้า ภายหลังจาก WHART ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออก และเช่าที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้แล้ว) มิฉะนั้น ผู้ให้สัญญาตกลงจะซื้อทรัพย์สินโครงการ WHA ลาดกระบ้ง ในราคาเท่ากับราคาที่คุณให้สัญญาขายให้แก่ WHART โดยผู้ให้สัญญาตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่างๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการซื้อทรัพย์สินกลับคืนจาก WHART</li> </ol>

<b>(7) ร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2</b>	
คู่สัญญา	: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART”)</li> <li>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”) ในฐานะผู้จัดการกองทุนทรัสต์</li> <li>▪ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ระยะเวลาการจ้างบริหาร	: WHA ตกลงว่าจะบริหารจัดการพื้นที่และอาคารให้กับ WHART และให้บริการแก่ผู้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาทั้งสิ้น 30 ปี นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่สอง โดยตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามระยะเวลาที่กำหนด
ค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน	: ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ WHA สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ WHA ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจาก WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA
การบริหารจัดการ	: WHA ตกลงที่จะดูแลบริหารจัดการทรัพย์สิน ในการนำทรัพย์สินออกให้เช่าแก่ผู้เช่า และเป็นผู้ดำเนินการติดต่อประสานงานระหว่างผู้จัดการกองทุนทรัสต์และผู้เช่า รวมทั้งรับผิดชอบและนำส่งภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือภาษีบำรุงท้องถิ่นในทรัพย์สินที่บริหารจัดการ รวมทั้งดำเนินการจัดหาบริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย (ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง) สำหรับการทำกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) จะมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost) และจัดให้มีประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) แทน WHART โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของ WHART และผู้ให้กู้ของ WHART (ถ้ามี) เป็นผู้รับประกันภัยและผู้เอาประกันภัยร่วม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญากู้ยืมเงิน และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง (เว้นแต่กรณีประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก(Public Liability Insurance)) ตามกรมธรรม์ภายในวงเงินประกันภัยที่ WHART กำหนด
ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สิน	: WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สินทุกประเภท เว้นแต่ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัยในโครงการ ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง ภาษีโรงเรือนของผู้เช่าบางรายตามสัญญา ซึ่ง WHA จะเป็นผู้รับภาระดังกล่าว



<p>การพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารของห้างหุ้นส่วนสามัญ</p>	<p>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารของห้างหุ้นส่วนสามัญในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่ WHART เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 โดยจะมีการพิจารณาแยกต่างหากจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1</li> <li>2. ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณา <u>เลิกสัญญาฉบับนี้</u> โดย โดยแจ้งให้ผู้บริหารของห้างหุ้นส่วนสามัญทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน หากปรากฏว่า             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 โดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนด ต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า และ</li> <li>(ข) รายได้จากการดำเนินงานของโครงการโดยเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น รวมกับระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ครบกำหนดเวลาตามรอบที่กำหนดข้างต้นนั้น (ซึ่งเป็นระยะเวลาสำหรับการแก้ไขเหตุการณ์ตามข้อ (ก) ข้างต้น) ยังคงต่ำกว่า (1) ร้อยละ 60 ของรายได้จากการดำเนินงานใน 1 ปีแรกนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ (2) ร้อยละ 60 ของประมาณการรายได้จากการดำเนินงานโดยเฉลี่ยตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์ในแต่ละปี สำหรับช่วงระยะเวลาการพิจารณาผลการดำเนินงานตามรอบที่กำหนดในข้อ 1. แล้วแต่จำนวนใดจำนวนหนึ่งตาม (1) หรือ (2) ที่สูงกว่า</li> </ul> </li> </ol>
<p>การขัดแย้งทางผลประโยชน์</p>	<p>:</p> <p>ผู้บริหารของห้างหุ้นส่วนสามัญจะแจ้งให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที ในกรณีที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารของห้างหุ้นส่วนสามัญภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งคู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันหารือโดยสุจริตและยุติธรรมเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นรายกรณี</p>
<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<p>:</p> <p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัสต์ (ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์) มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้บริหารของห้างหุ้นส่วนสามัญไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาตกลงกระทำกรที่จะได้ลงนามกันต่อไประหว่างผู้บริหารของห้างหุ้นส่วนสามัญกับทรัสต์ สำหรับทรัพย์สินในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 หรือผู้บริหารของห้างหุ้นส่วนสามัญกระทำกรหรือละเว้นการกระทำกรอันเป็นการผิดสัญญา โดยถือเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา</li> <li>2. ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้             <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ผู้บริหารของห้างหุ้นส่วนสามัญถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</li> </ul> </li> </ol>

	<p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ค) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นในส่วนที่เป็นสาระสำคัญอันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้</p> <p>(ง) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินของกองทรัสต์โดยจงใจหรือโดยทุจริต</p> <p>(จ) ผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนด หรือเรื่องการขาดคุณสมบัติ</p> <p>(ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นกระทำการอันเป็นการผิดสัญญา</p> <p>3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลายหรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี</p> <p>(ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูล หรือหนังสือชี้ชวนอันเป็นผลให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) มีการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(ข) ทรัพย์สินของกองทรัสต์ถูกทำลายทั้งหมดหรือได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญและกองทรัสต์ไม่ประสงค์ที่จะจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าวอีกต่อไป</p> <p>(ค) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญของสัญญานี้</p> <p>(ง) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญา และก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และคู่สัญญาดังกล่าวไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุผิดสัญญาดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรหนึ่ง ข้อสัญญานี้ไม่ใช้บังคับกับกรณีการบอกเลิกสัญญาตามข้อ 1 (ง) ข้างต้น</p> <p>(จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมดแก่ผู้เช่าเพียงรายเดียวในคราวเดียว</p> <p>ทั้งนี้ กรณี WHAREM ไม่ได้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ว่าจากสาเหตุใด WHA ยังคงมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปตามสัญญา และทรัสต์มีสิทธิที่จะแต่งตั้งบุคคล</p>
--	---

	อื่นเป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทน โดยทรัสต์จะมีสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จนกว่าจะแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
--	--

**มูลค่าสิ่งตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน และแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ**

มูลค่าทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKKPA”) ซึ่งได้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ มูลค่าการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ เกินร้อยละ 10.00

**ตารางที่ 2 เปรียบเทียบมูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุนกับมูลค่าราคาประเมินต่ำสุด**

ทรัพย์สิน (หน่วย : ล้านบาท)	ราคาประเมินด้วยวิธีพิจารณารายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด*		ราคา ประเมิน ต่ำสุด	มูลค่าที่ WHART จะเข้าลงทุน
	GRAND	BKKPA		
1. โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5	1,405.00	1,405.00	1,405.00	4,190.00 (สูงกว่าราคาประเมิน ต่ำสุดร้อยละ 9.51)
2. โครงการ WHA ลาดกระบัง	2,421.00	2,603.00	2,421.00	
<b>รวม</b>	<b>3,826.00</b>	<b>4,008.00</b>	<b>3,826.00</b>	

หมายเหตุ \* ราคาประเมินดังกล่าวเป็นมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่ WHART จะเข้าลงทุน

WHART จะชำระเงินค่าทรัพย์สินให้แก่ WHA ทั้งจำนวนในวันที่ WHA จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าช่วงในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้แก่ WHART ซึ่ง WHART จะเข้าทำรายการภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมบรรลุผลสำเร็จ เช่น WHART ได้รับความอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุน และ WHA ดำเนินการให้ทรัพย์สินพร้อมสำหรับกรลงทุน เป็นต้น

สำหรับแหล่งเงินทุนของ WHART ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ มาจากแหล่งเงินทุนดังนี้

- 1) เงินจากการเพิ่มทุนของ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของ WHART อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ซึ่งราคาหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขายจะไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 9

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บาท (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่ม และราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้)

ทั้งนี้การเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของ WHART จะอยู่ภายใต้เงื่อนไข (1) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และ (2) WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของ WHART

- 2) การกู้ยืมเงินระยะยาวในวงเงินกู้ ไม่เกิน 1,300.00 ล้านบาท จากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย
- 3) เงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนประมาณ 55.00 ล้านบาท

### 1.1.3 ข้อมูลสินทรัพย์

ข้อมูลสินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเข้าทำรายการครั้งนี้ มีรายละเอียดดังนี้

#### ก) โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 888, 888/1-18 หมู่ที่ 7 ถนนแยกทางหลวง หมายเลข 3 (กม.49+035)-บ้านบางกะสี (สป.1011) ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																
รายละเอียดสินทรัพย์	: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน 1 โฉนด (โฉนดเลขที่ 129645) ตามสัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม 2556 เนื้อที่ตามสัญญาเช่า 66-2-85 ไร่ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2586 (ระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือนับจากวันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2559) เท่ากับ 26 ปี 4 เดือน)</li> <li>2) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการWHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 64,031.00<sup>13</sup> ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้</li> </ol>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>อาคาร</th> <th>ผู้เช่าปัจจุบัน</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> <th>วันสิ้นสุดสัญญาเช่า</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>LF Logistic (Thailand) Limited</td> <td>3,136.00</td> <td>31 ธันวาคม 2560</td> </tr> <tr> <td>A2/1</td> <td>LF Logistic (Thailand) Limited</td> <td>1,629.00</td> <td>31 ธันวาคม 2560</td> </tr> <tr> <td>A2/1</td> <td>อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า</td> <td>1,616.00</td> <td>-*</td> </tr> </tbody> </table>	อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	A1	LF Logistic (Thailand) Limited	3,136.00	31 ธันวาคม 2560	A2/1	LF Logistic (Thailand) Limited	1,629.00	31 ธันวาคม 2560	A2/1	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	1,616.00	-*
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า														
A1	LF Logistic (Thailand) Limited	3,136.00	31 ธันวาคม 2560														
A2/1	LF Logistic (Thailand) Limited	1,629.00	31 ธันวาคม 2560														
A2/1	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า	1,616.00	-*														

<sup>13</sup> พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าได้มีการตัดแปลงพื้นที่ภายในคลังสินค้าของผู้เช่าซึ่งทำให้พื้นที่ใช้สอยได้จริงอยู่ที่ประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ WHA ได้ยื่นขอใบอนุญาตตัดแปลงอาคารแล้ว และอยู่ในระหว่างการพิจารณาออกใบอนุญาตและใบรับรองการใช้อาคาร

		A2/2	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	3,080.00	31 ตุลาคม 2561
		B	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	7,156.00	30 มิถุนายน 2561
		C1,C2	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	22,924.25	31 กรกฎาคม 2572
		D1,D2	Sino-Pacific Trading (Thailand) Co., Ltd.	6,028.00	31 กรกฎาคม 2572
		E,F	COL Public Company Limited	9,380.00	31 กรกฎาคม 2560
		G	Yusen Logistics (Thailand) Co., Ltd.	7,156.00	31 สิงหาคม 2560
		<b>รวม</b>		<b>62,105.25</b>	
		พื้นที่หลังคาของอาคารสินค้า		50,143.60	-*
		พื้นที่เช่าลานจอดรถ		2,378.90	30 กรกฎาคม 2572
		<p>หมายเหตุ * ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ทั้งนี้ WHART ขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี โดย WHA รับชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่ารวมตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน คือประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร ในส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าเท่านั้น และเป็นระยะเวลา 25 ปีสำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว และสำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า อาคาร G ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน แต่สัญญาเช่าดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร G ไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรืออยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป (รายละเอียดปรากฏในข้อ 1.1.2 ร่างสัญญาตกลงกระทำการ)</p> <p>- ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่าง WHA กับเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดิน ครอบคลุมระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนแก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสภาพที่เป็นอยู่ขณะนั้น และให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่าช่วง โดยผู้ให้เช่าช่วงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ภาษี อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งหมด</p> <p>3) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5</p>			
สถานะของสินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 2-3 ปี</li> <li>■ ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนเลียบบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ขนาด 4 ช่องจราจร ไป-กลับ กว้างประมาณ 20.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ถนนแยกทางหลวงหมายเลข 3 (กม.49+035)-บ้านบางกะสี (สป.1011) ขนาด 2 ช่องจราจรไป-กลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์</li> <li>■ โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน มีผู้เช่าร้อยละ 97.40 และพื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า</li> </ul>			
ข้อกำหนด/กฎหมายที่	:	<p>ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีม่วง” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้</p>			

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกี่ยวข้อง	ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	: <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ ของนายศุภโชค มีอำพล นางศศิวิมล มีอำพล และนางภัทรพร วรทรัพย์ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2557</li> <li>สิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ ของบริษัทดับบลิวเอชเอคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</li> </ul>
ภาระผูกพัน	: <ul style="list-style-type: none"> <li>ติดสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี ระหว่างนางอารีรัตน์ มีอำพล (เจ้าของที่ดินเดิม) กับบริษัท อรุณวงค์รัตน์ จำกัด (ผู้เช่า) ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่า ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2559) เท่ากับ 26 ปี 4 เดือน</li> <li>ติดสัญญาเช่าช่วงระยะยาว 30 ปี ระหว่างบริษัท อรุณวงค์รัตน์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง) ปัจจุบันคงเหลืออายุสัญญาเช่าช่วง ณ วันที่กองทุนเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2559) เท่ากับ 26 ปี 4 เดือน</li> <li>สัญญาแบ่งเช่าช่วงกับบริษัท ซีโน-แปซิฟิก เทรดิง (ไทยแลนด์) จำกัด มีกำหนด 15 ปีโดยสัญญาจะสิ้นสุดอายุวันที่ 31 กรกฎาคม 2572</li> </ul>

รูปภาพที่ 1 อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5



ข) โครงการ WHA ลาดกระบัง

ที่ตั้งสินทรัพย์	: เลขที่ 7/1-17 ถนนเข้าสถานีบรรจและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง (ถนนไอ ซี ดี) แขวงคลองสาม ประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ
รายละเอียดสินทรัพย์	: 1) กรรมสิทธิ์ที่ดินรวม 10 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005) เนื้อที่ตามโฉนด 99-1-51 ไร่ 2) กรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการWHA ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคาร รวมประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าหลังคา รวมประมาณ 59,986.30

ตารางเมตร และพื้นที่เช่าลานจอดรถ รวมประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้			
อาคาร	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	วันสิ้นสุดสัญญาเช่า
A	Bio Consumer Co., Ltd.	20,025.00	31 ตุลาคม 2561
B	Osotspa Co., Ltd.	9,747.00	31 มกราคม 2562
C	Linex International (Thailand) Co., Ltd.	9,747.00	31 สิงหาคม 2561
D1	OOLC Logistic (Thailand) Limited	4,696.00	15 กุมภาพันธ์ 2561
D2/1	Osotspa Co., Ltd.	2,326.00	31 มกราคม 2562
D2/2	Wisdom Logistics Solution Co., Ltd.	2,725.00	31 กรกฎาคม 2565
E	Osotspa Co., Ltd.	9,747.00	31 มกราคม 2562
F1,F2	LF Logistics (Thailand) Limited	9,747.00	30 มิถุนายน 2564
G	Menlo Worldwide (Thailand) Ltd.	9,747.00	14 ตุลาคม 2560
AALเฟส 1	Honda Logistics Asia Company Limited	12,114.00	31 สิงหาคม 2566
AALเฟส 2	Honda Logistics Asia Company Limited	4,489.00	18 กันยายน 2566
<b>รวม</b>		<b>95,110.00</b>	
พื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้า		59,986.30	-*
พื้นที่เช่าลานจอดรถ		1,350.00	31 สิงหาคม 2566

หมายเหตุ \* แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว (โดย Osotspa Co., Ltd. และ LF Logistics (Thailand) Limited อยู่ในระหว่างขั้นตอนการลงนามในสัญญา) อย่างไรก็ตาม หาก ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และเป็นระยะเวลา 15 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่า หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคา WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันที่ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ WHA ณ ขณะนั้น และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ WHART (ถ้ามี) ทั้งนี้ เมื่อ WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 15 ปี และยังไม่มีการเช่าหลังจาก WHART และ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA ยังไม่ได้ใช้สิทธิเช่าหลังคา WHA อาจขอชำระค่าเช่าหลังคาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยยังคงไว้ซึ่งสิทธิในการเช่าหลังคาในช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว หรือ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA อาจใช้สิทธิในการเช่าหลังคาจาก WHART ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป (รายละเอียดปรากฏในข้อ 1.1.2 ร่างสัญญาตกลงกระทำการ) ทั้งนี้ ระยะเวลาที่ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าของโครงการ WHA ลาดกระบัง มีระยะเวลาที่แตกต่างจากโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 เนื่องจากตั้งอยู่ในเขตผังเมืองที่แตกต่างกัน<sup>14</sup> อย่างไรก็ตาม การกำหนดระยะเวลา 15 ปี เป็น

<sup>14</sup> โครงการ WHA ลาดกระบัง ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทคลังสินค้า (พื้นที่สีเม็ดมะปราง) ซึ่งมีข้อกำหนดตามกฎหมายห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการประกอบกิจการโรงงานทุกจำพวก เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดไว้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง ที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร โดยโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้านั้นเป็นโรงงานประเภทที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการในพื้นที่เขตผังเมืองประเภทคลังสินค้า อย่างไรก็ตาม หากการผลิตพลังงานไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคานั้น

		<p>ระยะที่เหมาะสมที่จะดำเนินโครงการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา โดยเป็นระยะเวลาที่ยาวเพียงพอและมีความยืดหยุ่น ที่ทำให้ทั้ง WHA มีความเป็นไปได้สูงที่จะลงทุนในโครงการได้ ในขณะที่ WHART ได้ประโยชน์จากกระแสเงินสดค่าเช่าระยะยาว นอกจากนี้ WHA ได้ดำเนินการเสริมความแข็งแกร่งของหลังคาเพื่อรองรับการนำพื้นที่หลังคาไปผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาได้ทันทีที่สามารถเริ่มดำเนินโครงการได้</p> <p>3) กรรมสิทธิ์ ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA ลาดกระบัง</p>
สถานะของ สินทรัพย์	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ภายในอาคารคลังสินค้าประกอบด้วย พื้นที่จัดวางสินค้า พื้นที่สำนักงาน และพื้นที่รับส่งสินค้า พร้อมงานระบบประกอบอาคารและสาธารณูปโภคโครงการ อายุอาคารประมาณ 1 – 2 ปี</li> <li>■ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนเข้าสถานีบรรจุกและแยกสินค้ากล่องลาดกระบัง เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 8 ช่องจราจร กว้างประมาณ 56 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร เป็นทางส่วนบุคคล ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ การรถไฟแห่งประเทศไทย โดยสามารถเข้าออกได้ถูกต้องตามกฎหมาย ตามบันทึกข้อตกลงเลขที่ รพ.ยธ 1450/17/32 ลงวันที่ 8 มีนาคม 2556 เรื่องเปิดทางเข้า-ออก ถนนสาธารณะสู่ที่ดิน</li> <li>■ โครงการ WHA ลาดกระบัง ปัจจุบันมีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารคลังสินค้าแล้ว ร้อยละ 100.00 และพื้นที่เช่าหลังคายังไม่มีผู้เช่า</li> </ul>
ข้อกำหนด/ กฎหมายที่ เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีเมืงมะพร้าว” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทคลังสินค้า” ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนี้
กรรมสิทธิ์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพัน	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ที่ดิน 8 โฉนด ติดจํานองเป็นหลักประกันกับธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</li> <li>■ ที่ดินบางส่วนของจํานอง 5 โฉนด เนื้อที่รวม 20-2-59.0 ไร่ ติดสัญญาแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทคลังสินค้า 2 ชั้น 1 หลัง เลขที่ 7/1-2 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ให้เช่า) กับบริษัท ฮอนด้า โมโตไซเคิล เอเชีย จำกัด (ผู้เช่า) ระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2556 ถึง 31 สิงหาคม 2566</li> </ul>

มีขนาดกำลังการผลิตติดตั้งสูงสุดรวมกันของแผงเซลล์แสงอาทิตย์ไม่เกิน 1,000 กิโลวัตต์ การประกอบกิจการดังกล่าวจะไม่ถือเป็นโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้า ทั้งนี้ WHA แจ้งว่ามีการจัดแบ่งขนาดกำลังการผลิตติดตั้งสูงสุดรวมกันของแผงเซลล์แสงอาทิตย์ไม่เกิน 1,000 กิโลวัตต์ ต่อการจดทะเบียนบ้านเลขที่และมิเตอร์ไฟฟ้า ซึ่งเป็นไปตามประกาศของสำนักงานกำกับกิจการพลังงาน ดังนั้นผู้เช่าพื้นที่หลังคาจึงสามารถประกอบธุรกิจ Solar Rooftop ในพื้นที่โครงการ WHA ลาดกระบังได้ ภายใต้เงื่อนไขตามกฎหมายดังกล่าว



## รูปภาพที่ 2 อาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA ลาดกระบัง



### 1.2 ความสมเหตุสมผลผลของรายการ

#### 1.2.1 วัตถุประสงค์และประโยชน์ของรายการ

การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นไปตามนโยบายการลงทุนของ WHART ที่มุ่งเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภท อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน ที่มีความพร้อมในการก่อให้เกิดรายได้ และเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ในการสร้างรายได้ และผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) ปัจจุบันเฉลี่ยของ 2 โครงการ ที่ร้อยละ 98.97 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) ในขณะที่ WHA ตกลงว่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน หากพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน หรือพื้นที่เช่าหลังคาของโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการ WHA ลาดกระบัง ส่วนใดที่ยังไม่มีผู้เช่า WHA จะชำระค่าเช่าพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าดังกล่าวให้แก่ WHART เป็น ระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และเป็นระยะเวลา 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 และเป็นระยะเวลา 15 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA ลาดกระบัง ซึ่งจะทำให้ WHART มี รายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทันทีภายหลังการลงทุน นอกจากนี้ เนื่องจากข้อได้เปรียบด้านสถานที่ตั้งของทรัพย์สิน ซึ่ง ตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศ จะเอื้อให้ทรัพย์สิน ดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด ทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไป ในอนาคต ส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต อันเกิดจากการการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ใน ครั้งนี้ นอกจากนี้ การที่ WHART มีขนาดสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้นภายหลังการลงทุน อาจเป็นแนวทางหนึ่งในการเพิ่ม ความน่าสนใจของ WHART ให้แก่นักลงทุนโดยทั่วไป

#### 1.2.2 เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการทำรายการ

##### ข้อดีของการทำรายการ

- 1) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้  
ทรัพย์สินที่ WHART ประสงค์จะลงทุนในครั้งนี้ เป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART ทันที ภายหลังการลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคาร (Occupancy Rate) เฉลี่ย 2 โครงการ เท่ากับร้อยละ 98.97 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) และสำหรับอาคารคลังสินค้า และพื้นที่เช่าหลังคา

อาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเสมือนเป็นผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือ 15 ปี หรือ 25 ปี ตามลำดับ นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งจะไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาตกลงกรทำกร รายนละเอียดตามที่ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ โครงการดังกล่าวยังมีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่ WHART อย่างต่อเนื่องไปในอนาคต เนื่องจากข้อได้เปรียบของทรัพย์สินและปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น

- เป็นอาคารคลังสินค้าที่มีที่ตั้งอยู่ในเขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ เมืองหลวงของประเทศ และจังหวัดสมุทรปราการ ที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก และอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ สนามบินดอนเมือง สนามบินสุวรรณภูมิ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ โดยข้อมูลตลาดคลังสินค้าให้เช่าซึ่งปรากฏในแบบ 56-REIT ปี 2558 ของ WHART และผลสำรวจของบริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ระบุว่า ในปี 2558 อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) คลังสินค้าในกรุงเทพฯ และจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ อยู่ในระดับร้อยละ 98.1 และร้อยละ 86.6 ตามลำดับ ขณะที่อุปสงค์ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในอนาคตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศโดยคาดว่าเศรษฐกิจปี 2559 จะมีการขยายตัวในระดับใกล้เคียงหรือเพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมา ในช่วงร้อยละ 2.5 – 4.2 เทียบกับร้อยละ 2.7 ในปี 2558 รวมทั้ง อุปสงค์ความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน เนื่องจากประเทศไทยมีข้อได้เปรียบเรื่องทำเลที่ตั้งซึ่งอยู่บริเวณศูนย์กลางระหว่างประเทศในภูมิภาคอาเซียน

- อาคารคลังสินค้าอยู่ในสภาพดี มีอายุอาคารประมาณ 1 – 3 ปี รวมทั้ง ภายในโครงการมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันไฟไหม้และดับเพลิง ระบบระบายอากาศ เส้นทางคมนาคมเพื่อใช้ในการเข้าออกทรัพย์สิน นอกจากนี้ บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า เป็นที่ตั้งของชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น โรงเรียน มหาวิทยาลัย นิคมอุตสาหกรรม สนามบินสุวรรณภูมิ วัด ทางหลวงแผ่นดิน สถานีขนส่งสินค้า เป็นต้น

ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ WHART จะมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งเพิ่มโอกาสให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต (กรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้)

## 2) เพิ่มขนาดสินทรัพย์และรายได้ของ WHART เพื่อสร้างความน่าสนใจของ WHART ต่อนักลงทุน

ภายหลังจากการลงทุน WHART จะมีสินทรัพย์และรายได้เพิ่มขึ้น โดยมีสินทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 9,430.68 ล้านบาท (อ้างอิงข้อมูลงบการเงินงวด 3 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559) เป็นประมาณ 13,805.68 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นประมาณ 322.00 ล้านบาทต่อปี (ประมาณการรายได้สำหรับรอบปีตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2559 – 30 พฤศจิกายน 2560) ตามประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่ปรากฏตามข้อมูลในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้ จากสินทรัพย์เดิมที่มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการประมาณปีละ 420.37 ล้านบาท อ้างอิงจากข้อมูลรายได้ค่าเช่าและบริการ 4 ไตรมาสล่าสุด (ไตรมาส 2 ปี 2558 – ไตรมาส 1 ปี 2559) ซึ่งการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์และรายได้ของ WHART จากการการลงทุนในครั้งนี้ อาจมีส่วนช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าสนใจในการลงทุนต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 3) ประเมินการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายเดิมในปีแรกภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจจะไม่ด้อยลงกว่าเดิม

จากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 (วันที่คาดว่าจะออกทรัสต์จะเข้าลงทุน) ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2560 ที่จัดเตรียมโดย WHAREM โดยผ่านการสอบถามจากผู้ตรวจสอบบัญชีคือ บริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มเอเอส จำกัด พบว่า ภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายเดิมจะได้รับอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นรายเดิมในปีแรกที่ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งจะสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่มีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ร้อยละ 0.78 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรดังนี้

ตารางที่ 3 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

(หน่วย: ล้านบาท)	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุนเพิ่ม
1 ธันวาคม 2559 – 30 พฤศจิกายน 2560		
รายได้	718.53	1065.88
ค่าใช้จ่าย*	123.27	190.14
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	122.63	171.58
<b>กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร</b>	<b>472.63</b>	<b>704.16</b>
บวกกลับ: ปรับปรุงรายการที่ไม่ใช่เงินสด	30.63	46.09
บวกกลับ: ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน	16.76	24.52
<b>เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน</b>	<b>520.02</b>	<b>774.77</b>
ประมาณการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน**	518.98	773.22
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	661.67	977.96***
<b>การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>0.78</b>	<b>0.79</b>

หมายเหตุ \* ค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าเช่าช่วงที่ดิน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารของทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย

\*\* ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนที่อัตราร้อยละ 99.80 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด และกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี)

\*\*\* จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ที่ประมาณการนี้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 4,190 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 9.80 บาทต่อหน่วย

ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทบทวนประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรข้างต้นแล้ว ไม่พบเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อีกทั้งประมาณการดังกล่าวสอดคล้องกับประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 4) เป็นการลงทุนที่สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART  
การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ครั้งนี้ โครงการทั้งหมดเป็นโครงการอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ และจะมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารปัจจุบันเฉลี่ยของ 2 โครงการที่ร้อยละ 98.97 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) อีกทั้ง WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเสมือนเป็นผู้เช่าในอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) เป็นระยะเวลา 15 ปี หรือ 25 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุน นั้น สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของ WHART ซึ่งกำหนดที่จะมุ่งเน้นการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ ในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้

#### ข้อดีและความเสี่ยงของการทำรายการ

- 1) เพิ่มการกู้ยืมเงินและภาระดอกเบี้ยกับสถาบันการเงิน  
WHART อาจมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กรณีกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติ คณะกรรมการไม่เกิน 1,300.00 ล้านบาท กรณีที่ WHART ได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน ได้ตามจำนวนและมีการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน จะส่งผลให้ภายหลังการเข้าทำรายการ WHART (กรณีวงเงินกู้ยืมระยะยาวสูงสุดตามมติคณะกรรมการ คือ ไม่เกิน 1,300 ล้านบาท) จะมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 3,931.04 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวมประมาณร้อยละ 28.47 (จากเดิม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 WHART มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 2,631.04 ล้านบาท และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม ร้อยละ 27.90) ซึ่งไม่เกินกว่าข้อปฏิบัติทางการเงิน (Financial Covenants) ของ สัญญาเงินกู้ของทรัสต์ ซึ่งกำหนดให้ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวม ของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 35.00

ทั้งนี้ แม้ว่าการเข้าทำรายการในครั้งนี้ WHART จะใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตของ WHART ภายหลังจากการเข้าทำรายการ (กรณีการจัดหา ผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคาดว่า WHART จะมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้

- 2) ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์  
ตามที่ WHART จะขออนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559 ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้น WHAREM จะจัดสรร หน่วยทรัสต์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ ถือหน่วยทรัสต์เดิม (Rights Offering) และส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจะจัดสรรเสนอขาย ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้หาก มีหน่วยทรัสต์เหลือจากการขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่บุคคลทั่วไป (Public Offering) จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยเดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่ เห็นสมควร

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทุกรายใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนของ WHART ในครั้งนี้ จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ในด้านสัดส่วนการถือหุ้น (Control Dilution) เนื่องจากการจัดสรรตามสัดส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ดังนี้

ตารางที่ 4 ผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ (Control Dilution) จากการเพิ่มทุน

ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ที่ลดลง (Control Dilution) (ร้อยละ)
กรณีที่ 1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุนที่ร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่ม	16.17
กรณีที่ 2 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ใหม่ในการเพิ่มทุน	32.34

ทั้งนี้ ด้วยราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) (โดยราคาหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขายจะไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 9 บาท) ซึ่งในกรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)

3) ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ กรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า เช่น

- ผู้เช่าไม่ต่ออายุสัญญาเช่า ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ลดลง โดยเมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่าคลังสินค้าที่มีอยู่ในปัจจุบัน พบว่า มีผู้เช่าคลังสินค้าที่จะหมดอายุสัญญาเช่าภายใน 1 ปี หลัง WHART เข้าลงทุน คิดเป็นร้อยละ 16.52 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้
- ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าด้วยอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขที่ด้อยลง
- การไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่สำหรับทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 15 ปี หรือ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สิน

ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น เกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้ง นี้ การขาดแคลนบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถในธุรกิจ เป็นต้น โดยในกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ ย่อมส่งผลกระทบต่อระดับและความต่อเนื่องของรายได้ ทำให้ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวตามเป้าหมายที่วางไว้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- 4) ความเสี่ยงในกรณีนี้ที่เงื่อนไขบังคับก่อนการทำรายการไม่เป็นผลสำเร็จ
- เนื่องจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อนที่ต้องบรรลุผลสำเร็จก่อนการเข้าทำรายการหลายประการ เช่น
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHART ต้องมีมติอนุมัติการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงมีมติอนุมัติสำหรับการดำเนินการในเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว เช่น การเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมและนักลงทุน การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เป็นต้น
  - ทรัสต์ให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - WHA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ WHA ให้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดย WHART ซึ่งรวมถึงประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงิน

ดังนั้น กรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวไม่บรรลุผลสำเร็จ WHART ต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการโดยสูญเปล่า เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมายในการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน ค่าจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ เป็นต้น

### 1.2.3 เปรียบเทียบข้อดีข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลภายนอก

#### ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- 1) คุณภาพและศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของ WHA
- เนื่องจากทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้เป็นทรัพย์สินของ WHA ซึ่งเป็นผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าและโรงงานมากกว่า 10 ปี ส่งผลให้ทรัพย์สินที่ WHART มีความประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่ก่อสร้างขึ้นตามรูปแบบและมาตรฐานการพัฒนาอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพสูง โดยมีโครงสร้างและพื้นอาคารที่แข็งแรงคงทนเพื่อรองรับการใช้งานในระยะยาว ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการดำเนินธุรกิจของ WHA อีกทั้งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ เนื่องจากข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งอยู่ในเขตจังหวัดที่มีโรงงานอุตสาหกรรมตั้งอยู่เป็นจำนวนมาก และอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจและแหล่งคมนาคมขนส่งที่สำคัญของประเทศ เช่น สนามบินสุวรรณภูมิ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง เป็นต้น ซึ่งเป็นแนวทางหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของ WHA ที่มุ่งเน้นในทำเลที่มีศักยภาพในการเป็นศูนย์กระจายสินค้าหรือสนับสนุนงานด้านโลจิสติกส์ของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างๆ
- 2) ประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สิน
- ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของ WHA ในการประกอบธุรกิจพัฒนาและให้บริการเช่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคลังสินค้าและโรงงานดังที่ได้กล่าวไว้ในข้อก่อนหน้า ประกอบกับปัจจุบัน WHA ได้รับการแต่งตั้งจาก WHART ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA เพิ่มเติม พร้อมทั้งแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำ

หน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวต่อไปภายหลังจากการเข้าทำรายการ จะช่วยให้ WHART และ WHAREM สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวได้ต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยให้ WHART มีโอกาสได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการตามเป้าหมายที่วางไว้

3) ความคล่องตัวในการดำเนินการต่างๆ จากประสบการณ์ในการทำงานร่วมกัน

เนื่องจาก WHART และ WHA มีประสบการณ์ในการดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกันมาก่อน โดย WHA ได้จำหน่ายทรัพย์สินประเภทโครงการคลังสินค้าให้เข้าแก่ WHART จำนวน 3 โครงการ เพื่อเป็นทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนครั้งแรก เมื่อเดือนธันวาคม 2557 และต่อมาในเดือนธันวาคม 2558 WHART ได้มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อลงทุนในโครงการคลังสินค้าให้เข้าของ WHA เพิ่มอีกจำนวน 3 โครงการ อีกทั้ง ปัจจุบัน WHA ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ดังกล่าว ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันระหว่าง WHART และ WHA ในช่วงที่ผ่านมา ย่อมทำให้การประสานงานและการดำเนินการต่างๆ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHART ครั้งนี้ มีความคล่องตัวมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

4) มีค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งทรัพย์สินต่ำกว่า

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จะมีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์ ซึ่งเป็นอัตราที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับกรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินจากบุคคลอื่น ซึ่งมีค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาจากราคาทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนครั้งนี้ไม่เกิน 4,190 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องจะต่ำกว่าเป็นจำนวนประมาณ 10.48 ล้านบาท

**ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน**

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ ของ WHA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีอำนาจควบคุมใน WHAREM ที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART ในปัจจุบัน (เนื่องจาก WHA เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของ WHAREM) นั้น อาจก่อให้เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำรายการต่างๆ กับ WHA ทั้งในส่วนของราคาและเงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงราคาและเงื่อนไขในการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี เนื่องจากก่อนการเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอุปกรณ์หลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ตามข้อกำหนดในประกาศ สร.26/2555) ขณะที่ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ อ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระจำนวน 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. อีกทั้ง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะต้องผ่านกระบวนการในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีการกำหนดไว้ตามคู่มือการปฏิบัติการ รวมถึงได้ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการ และได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ซึ่งการดำเนินการต่างๆ ที่กล่าวมานี้เป็นแนวทางหนึ่งที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของทรัสต์ในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### **ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก**

ไม่เกิดการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้ง ไม่เกิดข้อสงสัยต่อความเป็นอิสระของ WHAREM ในการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการเจรจาต่อรองเงื่อนไขในการเข้าทำการรายการต่างๆ กับผู้ขายทรัพย์สินซึ่งเป็นบุคคลภายนอก

### **ข้อดีของการทำรายการกับบุคคลภายนอก**

- 1) การเข้าทำการรายการกับบุคคลภายนอก ซึ่ง WHART และ/หรือ WHAREM ไม่เคยมีประสบการณ์ในการทำงานร่วมกันมาก่อน อาจทำให้ WHART และ/หรือ WHAREM ต้องใช้ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอกมากกว่าเมื่อเทียบกับการเข้าทำการรายการกับ WHA เช่น การตรวจสอบและ/หรือสอบทาน (Due Diligence) ทรัพย์สิน การเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำการรายการ เป็นต้น
- 2) การเข้าลงทุนในทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจทำให้ WHART และ/หรือ WHAREM มีความจำเป็นต้องแต่งตั้งบุคคลภายนอกดังกล่าวเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อประสิทธิภาพและความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวภายหลังการเข้าลงทุน ส่งผลให้ WHART และ/หรือ WHAREM อาจมีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นในการประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หลายราย และ/หรืออาจมีความใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูงกว่าเมื่อเทียบกับการมีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพียงรายเดียว ในทางกลับกัน กรณีที่ WHART และ/หรือ WHAREM แต่งตั้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เดิมในปัจจุบันเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพหรือความต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินได้ เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาข้อมูลต่างๆ ของทรัพย์สิน
- 3) มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ในส่วนค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์ (Acquisition fee) ในอัตราที่สูงกว่ากรณีการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

## **1.3 ความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำการรายการ**

### **1.3.1 ความเป็นธรรมของราคาในการเข้าทำการรายการ**

กองทรัสต์มีความประสงค์จะเข้าซื้อทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้าให้เข้าจาก WHA จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการ WHA ลาดกระบัง โดยมีมูลค่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท ซึ่งในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำการรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ได้แก่

- ก) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- ข) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการ มีรายละเอียดดังนี้

#### **ก) วิธีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ**

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”)



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 และบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKKPA”) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 รายละเอียดตามมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทั้งสองราย ปรากฏในเอกสารแนบ 2 – 3 ของรายงานฉบับนี้

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ (1) วิธีต้นทุนทดแทน (Depreciation Replacement Cost Approach) และ (2) วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ผู้ประเมินราคาอิสระเห็นว่า วิธีคิดจากรายได้เป็นวิธีประเมินมูลค่าที่เหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินคือ ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าสำหรับให้เช่า ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการในอนาคต ผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 ราย ได้ประเมินมูลค่าของสินทรัพย์ ณ วันที่คาดว่าจะกองทรัสต์จะเข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2559) โดยมีรายละเอียดสมมติฐานหลักในการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย แยกเป็นรายโครงการดังนี้

**ตารางที่ 5 สรุปสมมติฐานโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5**

สมมติฐาน	GRAND	BKKPA
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการตามสัญญา และเมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดให้เท่ากับอัตราเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาด โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี</li> <li>■ ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า ประมาณการระยะเวลาเช่า 26 ปี 4 เดือน โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการตามสัญญา และเมื่อสิ้นสุดสัญญากำหนดให้เท่ากับอัตราเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาด โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี</li> <li>■ ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า ประมาณการระยะเวลาเช่า 25 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี</li> </ul>
อัตราราคาเช่าพื้นที่	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ อัตราราคาเช่าพื้นที่เฉลี่ยสำหรับแต่ละอาคาร</li> <li>■ อาคาร A1/1 A1/2 A2/1 และ A2/2 ร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> <li>■ อาคาร B ร้อยละ 100.00 ในปี 2559 – 2560 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> <li>■ อาคาร C1 C2 D1 และ D2 ร้อยละ 100.00 ในปี 2559 – 2571 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> <li>■ อาคาร E F และ G ร้อยละ 100.00 ในปี 2559 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00</li> <li>■ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 92.50 ในปี 1 – 24 และจากนั้นเท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> </ul>
ค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ทุกๆ ปี</li> <li>■ ค่าเช่าที่ดินอ้างอิงตามสัญญาเช่า</li> <li>■ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม</li> <li>■ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม</li> <li>■ ค่าเช่าที่ดินอ้างอิงตามสัญญาเช่า</li> <li>■ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม</li> <li>■ ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม</li> </ul>
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.00	ร้อยละ 10.50
ราคาประเมินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ณ วันที่กองเข้าลงทุน	1,405.00 ล้านบาท	1,405.00 ล้านบาท

ตารางที่ 6 สรุปสมมติฐานโครงการ WHA ลาดกระบัง

สมมติฐาน	GRAND	BKKPA
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการตามสัญญา และเมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดให้เท่ากับอัตราเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาด โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี</li> <li>ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า ประมาณการระยะเวลาเช่า 15 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>อ้างอิงจากค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการตามสัญญา และเมื่อสิ้นสุดสัญญา กำหนดให้เท่ากับอัตราเช่าและค่าบริการตามสภาพตลาด โดยปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.00 ทุก 3 ปี</li> <li>ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า ประมาณการระยะเวลาเช่า 15 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี</li> </ul>
อัตราค่าเช่าพื้นที่	<p>อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยสำหรับแต่ละอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>อาคาร A ร้อยละ 100.00 ในปี 2559 – 2560 จากนั้นเท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> <li>อาคาร B C D E F และ G ร้อยละ 100 ในปี 2559 และ ร้อยละ 97.00 ในปี 2560 จากนั้น เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> <li>อาคาร AAL ร้อยละ 100.00 ในปี 2559 – 2565 จากนั้น เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ร้อยละ 100.00</li> <li>เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ร้อยละ 95.00</li> </ul>
ค่าใช้จ่ายการดำเนินการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ทุกๆ ปี</li> <li>ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เกินร้อยละ 3.50 ของรายได้รวม</li> <li>ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม</li> <li>ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม</li> </ul>
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9.25	ร้อยละ 9.50
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.00
ค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สิน	ร้อยละ 1.5 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ สิ้นปี 2574	ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ สิ้นปี 2569
ราคาประเมินโครงการ WHA ลาดกระบัง วันที่กองฯ ลงทุน	2,421.00 ล้านบาท	2,603.00 ล้านบาท

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการต่างๆ ที่ WHART จะเข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 นี้ ด้วยวิธีคิดลดจากรายได้ของผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 รายสามารถสรุปได้ดังนี้

**ตารางที่ 7 สรุปราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ**

ผู้ประเมินราคาอิสระ	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน (1 ธันวาคม 2559)	ราคาเข้าทำรายการ	ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่าราคาในการเข้าทำรายการ
GRAND	3,826.00 ล้านบาท	4,190.00 ล้านบาท	(ร้อยละ 8.69)
BKKPA	4,008.00 ล้านบาท		(ร้อยละ 4.34)

ดังนั้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมทั้ง 2 โครงการด้วยวิธีการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ มีมูลค่าระหว่าง 3,826.00 – 4,008.00 ล้านบาท ซึ่งต่ำกว่าราคาในการเข้าทำรายการที่ 4,190.00 ล้านบาท จำนวน 182.00 – 364.00 ล้านบาท หรือต่ำกว่าคิดเป็นร้อยละ 4.34 – 8.69

**ข) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประเมินมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของแต่ละโครงการที่คาดว่าจะได้รับในแต่ละปี โดยโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ซึ่ง WHART จะรับโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจาก WHA ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 26 ปี 4 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึง 31 มีนาคม 2586 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว) และสำหรับโครงการ WHA ลาดกระบัง ซึ่ง WHART ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (Freehold) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ถึงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2589)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการของโครงการฉบับปัจจุบัน และ/หรือร่างสัญญากระทำกรของ WHA ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ของ WHAREM และ WHA รวมถึงการพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินแต่ละโครงการ เพื่อประเมินผลตอบแทนที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำประมาณการตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาภาวะเศรษฐกิจและข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ขณะทำการศึกษาดังนั้น หากปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไป อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระที่อาจเปลี่ยนแปลงตามไปด้วย

สมมติฐานหลักที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังนี้

**1. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ**

**โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5**

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่า อ้างอิงจากสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร สำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า และ WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของตลาดเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำกรของ WHA ทั้งนี้เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ด้วยอัตราร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี หรือร้อยละ 7.00 ทุกๆ 3 ปี (ตามโครงสร้างสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร) และตั้งแต่ว่าประมาณการปีที่ 20 จนถึงสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงิน

เงินอิสระปรับลดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี หรือร้อยละ 3.50 ทุกๆ 3 ปี (อัตราค่าเช่าเดิมของการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการลดลงตามโครงสร้างสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น)

- อัตราค่าเช่าพื้นที่สำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่าที่อัตราร้อยละ 100.00 โดยภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดสมมติฐานดังกล่าว โดยพิจารณาจากการอัตราค่าเช่าพื้นที่ในปัจจุบันที่ร้อยละ 97.40 และข้อตกลงตามสัญญาตกลงกระทำที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่ของทรัสต์ เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้าที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ของทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งด้วยประสบการณ์และเชี่ยวชาญในธุรกิจอาคารคลังสินค้าให้เช่าของ WHA ในฐานะผู้บริหารทรัสต์สิน น่าจะสามารถหาผู้เช่ามาทดแทนได้ และจากอัตราค่าเช่าคลังสินค้าซึ่งมีที่ตั้งในจังหวัดสมุทรปราการ ปี 2558 ที่ร้อยละ 86.6 ร่วมกับแนวโน้มการขยายตัวของการลงทุนภาคอุตสาหกรรมในพื้นที่ภาคตะวันออกในปี 2558 สะท้อนจากจำนวนโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ซึ่งมีที่ตั้งโครงการในภาคตะวันออก จำนวน 834 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 365,930.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ที่มีจำนวนโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ซึ่งมีที่ตั้งโครงการในภาคตะวันออก จำนวน 595 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 379,790.00 ล้านบาท (รายละเอียดสถานะตลาดคลังสินค้าให้เช่า ปรากฏในเอกสารแนบ 1 ข้อ 4 ของรายงานฉบับนี้) รวมไปถึงศักยภาพและทำเลที่ตั้งของทรัสต์สินซึ่งอยู่ใกล้กับศูนย์กลางคมนาคมที่สำคัญ คือ สนามบินสุวรรณภูมิ และอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการและใกล้กับจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นแหล่งที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมจำนวนมาก สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ภายหลังจากปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการเป็นต้นไป กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของทรัสต์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น นอกจากนี้ เนื่องจากที่ดินที่ตั้งโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 อยู่ในรูปแบบสิทธิการเช่าช่วงที่ดินระยะยาว ดังนั้น ในช่วงระยะเวลาที่จะสิ้นสุดการเช่าช่วงที่ดินดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีการปรับอัตราการเช่าเพื่อให้สะท้อนถึงความเสี่ยงที่ผู้เช่าอาจไม่ต่อสัญญา หรือจัดหาผู้เช่ารายใหม่ได้ยากกว่า จึงปรับลดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงท้ายตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินเหลือร้อยละ 75 และร้อยละ 50
- โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 มีรายได้จากการให้พื้นที่หลังคาเพื่อใช้ติดตั้งแผงพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้เช่า อย่างไรก็ตาม WHA ตกลงที่จะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 25 ปี หรือจนกว่าจะหาผู้เช่ามาเช่าแทนได้ อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำของ WHA

### **โครงการ WHA ลาดกระบัง**

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่า อ้างอิงจากสัญญาเช่าเดิมของแต่ละอาคาร ทั้งนี้ เมื่อสัญญาเช่าเดิมสิ้นสุด ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการให้มีการปรับค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าเดิม ด้วยอัตราร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี และตั้งแต่ประมาณการปีที่ 20 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับลดอัตราค่าเช่าและค่าบริการเหลือร้อยละ 5.00 ทุกๆ 3 ปี (อัตราค่าเช่าเดิมของการปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการลดลง เพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของสินทรัพย์ที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น)
- อัตราค่าเช่าพื้นที่สำหรับอาคารคลังสินค้าที่มีผู้เช่าที่อัตราร้อยละ 100.00 โดยภายหลังหมดอายุสัญญาเช่าปัจจุบัน ในระหว่างช่วงปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 90.00 สำหรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ภายหลังจากปีที่ 11 ของระยะเวลาประมาณการ กำหนดสมมติฐานที่อัตราร้อยละ 85.00 จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการเพื่อให้สะท้อนถึงสภาพของทรัสต์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- โครงการ WHA ลาดกระบัง มีรายได้จากการให้พื้นที่หลังคาเพื่อใช้ติดตั้งแผงพลังงานไฟฟ้าแสงอาทิตย์ ซึ่งปัจจุบันยังไม่ มีผู้เช่า ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณการรายได้ส่วนนี้เป็นระยะเวลา 15 ปี ตามที่ WHA ตกลงที่จะเช่าราคาเช่าพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 15 ปี หรือจนกว่าจะหาผู้เช่าเข้ามาเช่าแทนได้ อ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำการของ WHA โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมิได้พิจารณารายได้ในช่วงการต่ออายุสัญญา 10 ปี ที่ WHA สามารถแจ้งต่ออายุสัญญาได้ เนื่องจากมีความไม่แน่นอนของรายได้

## 2. รายได้ดอกเบี้ย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณรายได้ดอกเบี้ยจากเงินประกันการเช่าของผู้เช่า ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 1.30 อ้างอิงจากราคาดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 12 เดือน

## 3. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายการดำเนินงาน ซึ่งประกอบไปด้วย

- ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าธรรมเนียมว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากทาง WHAREM ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในประมาณการนี้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี เป็นระยะเวลา 30 ปี โดยกำหนดให้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราการเติบโตร้อยละ 1.50 ต่อปี และจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ หมายรวมไปถึง ค่าใช้จ่ายในการรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัยในโครงการ ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง ภาษีโรงเรือนของผู้เช่าบางรายตามสัญญา
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- เงินสำรองเพื่อซ่อมแซมและบำรุงรักษาใหญ่ ประมาณการให้เท่ากับร้อยละ 1.00 ต่อปี ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคลังสินค้า
- ค่าเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ประมาณการค่าเช่าช่วงที่ดิน โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าช่วงที่ดินระยะยาวระหว่าง WHA และผู้ให้เช่า

## 4. ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งประกอบด้วย

- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์)
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์) โดยให้เท่ากับไม่เกินอัตราร้อยละ 0.50 ของทุนชำระแล้วต่อปี
- ค่าธรรมเนียมการรับหน่วยทรัสต์เข้าลงทุน (SET annual fee) อ้างอิงจากอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยไม่เกินอัตราร้อยละ 0.50 ของทุนชำระแล้วต่อปี

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM โดยมีอัตราเติบโตที่ร้อยละ 3.00 ต่อปี
5. **ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์**  
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประมาณค่าใช้จ่ายในการเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ณ วันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการโอน ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม ค่าการตลาด ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพิ่มเติม ค่าบริการของที่ปรึกษาต่างๆ และ ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ เป็นต้น อ้างอิงตามประมาณการของ WHAREM
6. **ดอกเบี้ยจ่าย**  
กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนบางส่วนจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน โดยมีสมมติฐานการกู้ยืมเงินจำนวน 1,250.00 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมดังกล่าว คำนวณตามอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายิ่งขึ้นดี (MLR) ลบด้วยอัตราคงที่ ตามที่ได้รับข้อเสนอจากธนาคาร
7. **อัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Perpetual Growth Rate)**  
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณอัตราการเติบโตระยะยาวของกระแสเงินสดภายหลังระยะเวลาประมาณการว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จะยังคงดำเนินธุรกิจในลักษณะเดียวกันต่อไปอีกในอนาคต โดยมีอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 1.50 ต่อปี และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative basis) โดยอ้างอิงจากการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในปีสุดท้ายของระยะเวลาประมาณการที่ถูกปรับลดเพื่อสะท้อนสภาพทรัพย์สินที่มีอายุการใช้งานมากขึ้น
8. **อัตราคิดลดกระแสเงินสด**  
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของกองทรัสต์ (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 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ณ วันที่ 26 เมษายน 2559 เท่ากับร้อยละ 2.53 ต่อปี (ที่มา: [www.thaibma.or.th](http://www.thaibma.or.th))

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- $\beta$  = ค่าสัมประสิทธิ์ ความแปรปรวนของหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงค่าเบต้าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุนอสังหาฯ”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุนทรัสต์”) ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และมีระยะเวลาซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เกินกว่า 1 ปี ประกอบกับมีการลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอาคารคลังสินค้าคล้ายคลึงกันกับสินทรัพย์ที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรินเซม แพลทอว์แอนด์แควร์เฮาส์ ฟินด์ (“WHAPF”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์ (“TLOGIS”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“TREIT”) ย้อนหลัง 1 ปี ถึง ณ วันที่ 26 เมษายน 2559 (ที่มา: Bloomberg) ซึ่งเท่ากับ 0.329 0.426 0.451 0.604 และ 0.480 ตามลำดับ จากนั้นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการปรับผลกระทบจากการก่อหนี้โดยนำโครงสร้างเงินทุนของกองทุนอสังหาฯ หรือกองทุนทรัสต์ แต่ละกองออกตามสมการ (Unleverage Beta = Leverage Beta / (1+(1-tax) x (D/E)<sub>กองทุนอสังหาฯ/กองทุนทรัสต์</sub>) จะได้ค่า Unleverage Beta และนำโครงสร้างเงินทุนของ WHART เข้าไปแทนตามสมการ Leverage Beta = Unleverage Beta x (1+(1-tax) x (D/E)<sub>WHART</sub>) ซึ่งจะได้ค่าเบต้าเท่ากับ 0.561
- Rm = อัตราผลตอบแทนตลาด ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงโดยเฉลี่ยของดัชนีตลาดหลักทรัพย์ฯ ย้อนหลัง 35 ปี ตั้งแต่ปี 2524 – 2558 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 13.82 (ที่มา: www.set.or.th และการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ)

โดยรายละเอียดการคำนวณหา Ke ได้แสดงในตารางด้านล่างดังนี้

ตารางที่ 8 การคำนวณอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (Ke)

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Risk-free Rate (1)	2.53%
Risk Premium (Rm – Rf) (2)	11.29%
$\beta$ (3)	0.561
Cost of Equity หรือ Ke (4) = (1) + [(3) x (2)]	8.86%

ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Ke) ที่คำนวณได้ดังแสดงในตารางข้างต้นเท่ากับร้อยละ 8.86 และเมื่อนำค่า Ke ไปคำนวณหา WACC จะได้ค่าอัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 7.65 โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังแสดงในตารางด้านล่าง

- Ke = อัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น คำนวณจากการใช้ทฤษฎี Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังแสดงตามสมการข้างต้นเท่ากับร้อยละ 8.86
- Kd = ต้นทุนทางการเงินของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย เท่ากับร้อยละ 4.01 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของกองทุนทรัสต์
- t = กำหนดให้ไม่มีอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนทรัสต์ไม่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
- D/(D+E) = อัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทุนทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอ้างอิงจากอัตราส่วนหนี้สินเป้าหมายของกองทุนทรัสต์

**ตารางที่ 9 การคำนวณต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WACC) ของกองทรัสต์**

ปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณ	สมมติฐานที่ใช้
Cost of Equity หรือ Ke (1)	8.86%
Cost of Debt หรือ Kd (2)	4.01%
D/(D+E) (3)	25.00%
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลหรือ t (4)	-
WACC หรือ Discount Rate (5) = $\{(1) \times [1-(3)]\} + \{(2) \times [1-(4)] \times (3)\}$	7.65%

จากสมมติฐานข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และมูลค่าของทรัพย์สินทั้ง 2 โครงการได้ ดังนี้

**ตารางที่ 10 ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์**

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ										
- WHA ลาดกระบัง	184.71	187.25	191.55	197.81	199.44	201.48	204.09	211.14	217.39	216.78
- WHA ชลหารพิจิตร กม. 5	137.29	142.54	142.19	144.29	149.09	150.03	153.31	160.80	161.69	165.23
รายได้ดอกเบี้ย	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
<b>รวมรายได้</b>	<b>322.91</b>	<b>330.70</b>	<b>334.65</b>	<b>343.01</b>	<b>349.44</b>	<b>352.42</b>	<b>358.30</b>	<b>372.85</b>	<b>379.98</b>	<b>382.92</b>
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	20.35	24.38	25.13	25.44	25.70	25.90	26.72	27.43	27.73	28.00
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	19.85	19.95	20.06	20.17	20.28	20.40	20.52	20.64	20.77	20.90
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>40.20</b>	<b>44.33</b>	<b>45.19</b>	<b>45.61</b>	<b>45.98</b>	<b>46.30</b>	<b>47.23</b>	<b>48.07</b>	<b>48.49</b>	<b>48.90</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>282.71</b>	<b>286.37</b>	<b>289.46</b>	<b>297.41</b>	<b>303.45</b>	<b>306.12</b>	<b>311.07</b>	<b>324.78</b>	<b>331.49</b>	<b>334.02</b>

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ										
- WHA ลาดกระบัง	224.50	228.10	224.20	236.08	243.22	243.74	256.81	264.67	268.11	281.21
- WHA ชลหารพิจิตร กม. 5	171.94	172.84	174.27	182.82	183.78	188.06	197.31	189.98	174.96	178.81
รายได้ดอกเบี้ย	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91
<b>รวมรายได้</b>	<b>397.34</b>	<b>401.85</b>	<b>399.38</b>	<b>419.81</b>	<b>427.91</b>	<b>432.71</b>	<b>455.03</b>	<b>455.56</b>	<b>443.98</b>	<b>460.93</b>
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	28.41	29.30	28.56	26.78	27.11	27.42	28.76	29.42	29.58	30.11
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	21.03	21.17	21.31	21.46	21.61	21.77	21.93	22.09	22.26	22.44
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>49.45</b>	<b>50.47</b>	<b>49.87</b>	<b>48.24</b>	<b>48.72</b>	<b>49.19</b>	<b>50.69</b>	<b>51.51</b>	<b>51.85</b>	<b>52.54</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>347.90</b>	<b>351.37</b>	<b>349.51</b>	<b>371.57</b>	<b>379.19</b>	<b>383.52</b>	<b>404.34</b>	<b>404.04</b>	<b>392.14</b>	<b>408.39</b>

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ										
- WHA ลาดกระบัง	285.53	287.43	295.28	299.82	301.81	310.05	314.81	316.90	325.56	330.56
- WHA ชลหารพิจิตร กม. 5	169.92	166.44	164.62	138.30	123.98	112.41	37.56	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.91	0.60	0.45	0.45	0.45
<b>รวมรายได้</b>	<b>456.36</b>	<b>454.78</b>	<b>460.81</b>	<b>439.03</b>	<b>426.69</b>	<b>423.36</b>	<b>352.97</b>	<b>317.36</b>	<b>326.01</b>	<b>331.01</b>
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	30.20	31.19	31.93	31.68	31.64	31.82	17.58	15.30	15.61	15.85
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	22.62	22.80	23.00	23.19	23.40	23.60	23.73	23.90	24.12	24.36
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>52.81</b>	<b>54.00</b>	<b>54.92</b>	<b>54.88</b>	<b>55.03</b>	<b>55.43</b>	<b>41.30</b>	<b>39.20</b>	<b>39.73</b>	<b>40.20</b>
Terminal Value										4,799.22
<b>กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>403.55</b>	<b>400.78</b>	<b>405.89</b>	<b>384.15</b>	<b>371.66</b>	<b>367.94</b>	<b>311.67</b>	<b>278.15</b>	<b>286.27</b>	<b>5,090.03</b>
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิ</b>	<b>4,375.48</b>									



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : ล้านบาท	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30
หัก : ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์	181.44									
มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สิน	4,194.05									

ดังนั้นมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จากการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าเท่ากับ 4,194.05 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนตลอดระยะเวลาประมาณการ 30 ปี (IRR) เท่ากับร้อยละ 7.66 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ WHART โดยมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินสูงกว่าราคาสูงสุดในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ 4.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.10

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) สำหรับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เพื่อสะท้อนถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยต่างๆ ดังนี้

**ตารางที่ 11 การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) กรณีอัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังสิ้นสุดสัญญา**

	มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบันลดลง ร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	4,082.96
กรณีฐาน	4,194.05
กรณีที่ 2 ปรับอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ภายหลังสิ้นสุดสัญญาปัจจุบัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 จากกรณีฐาน	4,305.13

จากการวิเคราะห์ค่าความไวกรณีอัตราการเช่าพื้นที่ภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิม จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 4,082.96 – 4,305.13 ล้านบาท

**ตารางที่ 12 การวิเคราะห์ค่าความไว (Sensitivity Analysis) กรณีการปรับเพิ่ม/ลดอัตราค่าเช่า**

	มูลค่าของทรัพย์สิน (ล้านบาท)
กรณีที่ 1 ตั้งแต่ปีที่ 20 คงอัตราค่าเช่าในอัตราเดิมจนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	4,060.69
กรณีฐาน	4,194.05
กรณีที่ 2 ตั้งแต่ปีที่ 20 ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในอัตราเดิม (อัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี หรือ อัตราค่าเช่าเติบโตร้อยละ 7.00 ทุกๆ 3 ปี ตามโครงสร้างของสัญญาของผู้เช่าแต่ละราย) จนสิ้นสุดระยะเวลาประมาณการ	4,341.25

จากการวิเคราะห์ค่าความไวกรณีการปรับเพิ่ม/ลดอัตราค่าเช่า จะได้มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ที่ระหว่าง 4,060.69 – 4,341.25 ล้านบาท

### **สรุปความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้**

เนื่องจากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณา เหมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถ่วงเฉลี่ยของกองทรัสต์ ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเหมาะสม และมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 4,194.05 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาในการเข้าทำรายการสูงสุดไม่เกิน 4,190.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.10

#### **1.3.2 ความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาความเป็นธรรมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการจากร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA อันได้แก่ ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ร่างสัญญาซื้อขายเครื่องมือ และอุปกรณ์ ร่างสัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงที่ดินโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ร่างสัญญาตกลงกระทำการ และร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.1.2 ของรายงานฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า **เงื่อนไขในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ครั้งนี้ มีความเหมาะสม** เนื่องจากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดหลายประการของร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่จะเอื้อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ อันได้แก่ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยรวม และ/หรือเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมัครใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์ เช่น

- ข้อกำหนดที่ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ของโครงการทั้งสอง ในอัตราที่กำหนดเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า และ 15 ปี หรือ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน รวมทั้ง WHA ตกลงวางเงินประกันการเช่าและการบริการ สำหรับเพื่อเป็นการประกันการชำระค่าเช่าพื้นที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าดังกล่าวด้วย นอกจากนี้ กรณีระยะเวลาเช่าของผู้เช่ารายใหม่หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่ (ซึ่งเช่าเป็นผู้เช่าแทน WHA ในอาคารหรือพื้นที่หลังคาที่ว่าง ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน) น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปี หรือ 15 ปี หรือ 25 ปี หรือมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่กำหนด WHA ตกลงจะรับผิดชอบค่าเช่าหรือค่าเช่าส่วนที่ขาดจนครบกำหนดระยะเวลาเช่าอาคารและพื้นที่หลังคาที่คงเหลือ
- WHA จะดำเนินการรังวัดที่ดินของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าช่วงให้แล้วเสร็จก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์หรือวันจดทะเบียน โดยคู่สัญญาตกลงยอมรับผลการรังวัดดังกล่าว หากจำนวนเนื้อที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปไม่กระทบต่อการจัดหารายได้ของ WHART อย่างมีนัยสำคัญ
- ก่อนวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ WHA ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดปลอดจากภาระจำนอง และหากทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ WHA ต้องแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด รวมทั้งให้สิทธิ WHART สามารถบอกเลิกสัญญาได้ กรณีพบว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมี

นัยสำคัญ หรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีการเปลี่ยนแปลงทางลบอย่างมีนัยสำคัญ โดย WHA ไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ จากการบอกเลิกสัญญาด้วยเหตุดังกล่าว

- ข้อกำหนดให้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ WHA ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่ง WHA ให้คำรับรองว่าทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้ภาระผูกพันและ/หรือไม่ตกอยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ รวมทั้งจะต้องมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและเหมาะสมกับการใช้งานของโครงการต่างๆ โดยสำหรับโครงการ WHA ลาดกระบัง WHA ตกผลที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อให้ WHART มีทางเข้า-ออกจากถนนสาธารณะสู่ที่ดิน และมีสิทธิเช่าพื้นที่ปีกเสภาพาดสายไฟฟ้ากับบรพ. ตลอดระยะเวลาที่ WHART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินโครงการ WHA ลาดกระบังดังกล่าว โดยการดำเนินการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของ WHA (ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ปีกเสภาพาดสายไฟฟ้า) รวมทั้ง WHA จะโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และเงินประกันที่ได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ WHART
- ข้อกำหนดให้ WHART เป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ขณะที่ WHA เป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ค่าใช้จ่ายและค่าอากรแสตมป์อันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินตามสัญญานี้จาก WHA มายัง WHART และค่าใช้จ่ายในการโอนมิเตอร์น้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้าจาก WHA มายัง WHART
- ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของ WHART ในช่วงที่ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART โดยกรณี WHA มีทรัพย์สินของตนตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของ WHART WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน

สำหรับเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่เหมือนกับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ WHART เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า ข้อกำหนดต่างๆ ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น จะช่วยให้ WHART สามารถเข้าบริหารจัดการและหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้อย่างราบรื่นทันทีภายหลังการเข้าทำรายการ อีกทั้ง เป็นข้อกำหนดที่จะช่วยควบคุมดูแลให้ WHA ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและเพื่อประโยชน์สูงสุดของทรัสต์ เช่น

- กำหนดให้ค่าจ้างบริหารทรัพย์สินไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ WHA สามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการควบคุมงานปรับปรุงอาคาร และการก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าก่อสร้าง กรณี WHAREM มอบหมายให้ WHA ควบคุมงานก่อสร้างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจาก WHA และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ WHA
- กำหนดให้ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ<sup>15</sup> (Minor Repair or Maintenance) ค่าเบี้ยประกัน (ยกเว้นกรณีเบี้ยประกันที่สูงกว่าปกติอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งเมื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์เห็นชอบต่อเบี้ยประกันดังกล่าวแล้ว WHART จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันเฉพาะจำนวนที่เพิ่มขึ้น) ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าภาษีโรงเรือน เป็นต้น

<sup>15</sup> ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการและบำรุงรักษาทรัพย์สิน ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาความสะอาด ดูแลรักษาสวน การรักษาความปลอดภัย การเก็บและกำจัดขยะ การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารที่ไม่มีผู้เช่าและภายนอกอาคาร เป็นต้น

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- กำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในรอบระยะเวลาทุกๆ 3 ปี ของวันที่ WHART เข้าลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 โดยใช้เกณฑ์ในการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

อนึ่ง เมื่อพิจารณาเงื่อนไขในการเข้าทำรายการและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมของ WHA จำนวน 2 โครงการ ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 นี้ กับการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินของ WHA จำนวน 3 โครงการ เมื่อเดือนธันวาคม 2558 ที่ผ่านมา พบว่า เงื่อนไขสำคัญที่ความคล้ายคลึงกันหรือกำหนดขึ้นโดยใช้หลักการเดียวกัน เช่น

- ข้อกำหนดต่างๆ ในสัญญาตกลงกระทำการ เช่น ข้อตกลงที่ WHA จะชำระค่าเช่าอาคารคลังสินค้าและพื้นที่หลังคาที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี และ 25 ปี นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน (โดยพื้นที่หลังคาโครงการ WHA ลาดกระบังที่ไม่มีผู้เช่า WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลา 15 ปี และ WHA อาจขอชำระค่าเช่าหลังคาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี) ข้อตกลงให้ WHA ถือครองหน่วยทรัสต์ WHART ไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของ WHART ข้อตกลงที่ WHA จะไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์ โดย WHA จะต้องเสนอทรัพย์สินของ WHART ให้แก่ลูกค้าก่อน (รายละเอียดปรากฏตามที่กล่าวไว้ข้างต้น) เป็นต้น
- การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและเงื่อนไขในการว่าจ้างให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 เช่น การประเมินผลการดำเนินงาน ขอบเขตการบริหารจัดการทรัพย์สิน มีหลักการเช่นเดียวกับการว่าจ้างให้ WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 (รายละเอียดปรากฏตามที่กล่าวไว้ข้างต้น) สำหรับหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) มาจากค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงรวมกับอัตราค่าใดที่กำหนดไว้แน่นอนรายปี โดยจะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- ข้อกำหนดในสัญญาจะซื้อจะขาย และสัญญาโอนสิทธิการเช่า เช่น ความรับผิดชอบของ WHART และ WHA ในการชำระค่าใช้จ่ายและภาษีอากรต่างๆ หน้าที่และคำรับรองของ WHA ที่ต้องดำเนินการให้ทรัพย์สินปลอดภาระและพร้อมต่อการลงทุนของ WHART เป็นต้น ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่าดังกล่าวเป็นไปตามอัตราที่กำหนดโดยส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผลลัพธ์การคำนวณค่าใช้จ่ายและภาษีอากรของการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ อาจมีความแตกต่างจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ตามมูลค่าสินทรัพย์ในการเข้าทำรายการ และสัดส่วนรูปแบบกรรมสิทธิ์ Freehold และ Leasehold ของสินทรัพย์ที่มีความแตกต่างกัน
- ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 มีหลักการเช่นเดียวกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เช่น ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายประชาสัมพันธ์ มีอัตราเรียกเก็บตามที่จ่ายจริง (โดยจะไม่เกินร้อยละ 1.00 ของ NAV) ค่าผู้ประเมินค่าอิสระ ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าพิมพ์และค่าจัดส่งหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ มีอัตราเรียกเก็บตามที่จ่ายจริง ค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วย ทรัสต์ (Underwriting Fee) มีอัตราเรียกเก็บไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย เป็นต้น

## ส่วนที่ 2 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

จากการวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการ รวมถึงความเป็นธรรมของราคาและเงื่อนไขของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ WHA ดังกล่าว **มีความเหมาะสม** เนื่องจาก

1. เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้แก่ WHART ทันทีภายหลังการเข้าลงทุน เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวปัจจุบันมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) เฉลี่ยรวมทั้ง 2 โครงการ ร้อยละ 98.97 (ไม่รวมพื้นที่เช่าหลังคา) และสำหรับอาคารคลังสินค้าและพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน WHA จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าเสมือนเป็นผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 15 ปี หรือ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า นับแต่วันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ประกอบกับสินทรัพย์ดังกล่าวมีข้อได้เปรียบด้านที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเขตจังหวัดกรุงเทพฯ และสมุทรปราการ ที่เป็นศูนย์กลางอุตสาหกรรมและการคมนาคมขนส่งที่สำคัญแห่งหนึ่งของประเทศ ทำให้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นที่ต้องการของตลาด และทำให้ WHART มีโอกาสได้รับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินดังกล่าวต่อเนื่องไปในอนาคต ซึ่งในกรณีทรัพย์สินดังกล่าวมีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเป็นไปตามแผนงานที่ WHART วางไว้ จะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของ WHART ในรูปผลประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานที่เติบโตขึ้นของ WHART ในอนาคต
2. ทำให้ WHART มีขนาดสินทรัพย์และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้น ซึ่งอาจช่วยเพิ่มความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือของหน่วยทรัสต์ WHART ต่อนักลงทุน ซึ่งความต้องการหน่วยทรัสต์ของ WHART ที่เพิ่มขึ้นนั้น เป็นปัจจัยหนึ่งที่อาจช่วยสนับสนุนราคาและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของ WHART ในอนาคต
3. ประมาณการอัตราผลตอบแทนในปีแรกของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมภายหลังจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งนี้ อยู่ที่ 0.79 บาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่ากรณีที่ไม่ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ที่มีอัตราผลตอบแทนในปีแรกที่ร้อยละ 0.78 บาทต่อหน่วย
4. ราคาในการเข้าลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมที่ 4,190.00 ล้านบาท ต่ำกว่าราคายุติธรรมของทรัพย์สินที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งเท่ากับ 4,194.05 ล้านบาท (รายละเอียดการประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.3.1 ของรายงานฉบับนี้) และมีอัตราผลตอบแทนตลอดระยะเวลาประมาณการ 30 ปี (IRR) ที่ร้อยละ 7.66 ซึ่งสูงกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยของ WHART
5. เงื่อนไขการซื้อขายทรัพย์สินระหว่าง WHART และ WHA เป็นเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดที่ช่วยรักษาผลประโยชน์ของ WHART ให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ซึ่งมีสภาพเป็นไปตามที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันก่อนการเข้าทำรายการ และเพื่อให้ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้ รวมทั้งเป็นเงื่อนไขปกติทั่วไปของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และ/หรือเป็นเงื่อนไขที่คู่สัญญาตกลงกันตามความสมควรใจ ซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ WHART เสียประโยชน์

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการดังกล่าวมี **ข้อดีและความเสี่ยง** ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาเพิ่มเติมเพื่อประกอบการลงมติอนุมัติการเข้าทำรายการ ดังนี้

1. WHART จะมีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กรณีกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสูงสุดตามมติคณะกรรมการที่ไม่เกิน 1,300 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

- ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ากระแสเงินสดจากการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะมีจำนวนเพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยและชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวได้ภายในกำหนดเวลา
- ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่ง WHART จะออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นแหล่งเงินทุนบางส่วนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมทั้งหมดไม่ได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์จะทำให้เกิดผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Control dilution) ประมาณร้อยละ 32.34 (รายละเอียดปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1.2.2 ของรายงานฉบับนี้) นอกจากนี้ กรณีที่ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายต่ำกว่าราคาหน่วยทรัสต์ในตลาด ณ ขณะนั้น อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อด้านราคาตลาดของหน่วยลงทุน (Price Dilution)
  - ความเสี่ยงกรณี WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้ได้ตามแผนงานที่วางไว้ อันเนื่องมาจากสาเหตุต่างๆ เช่น การไม่ต่ออายุสัญญาของผู้เช่าเดิม (ภายใน 1 ปี หลัง WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สินครั้งนี้ จะมีผู้เช่าคลังสินค้าที่จะหมดอายุสัญญาเช่า คิดเป็นร้อยละ 16.52 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดที่จะเข้าลงทุนครั้งนี้) การลดลงของอัตราค่าเช่าโดยรวม การไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในทรัพย์สินที่ยังไม่มีผู้เช่าแทน WHA ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่ WHART ขอให้ WHA ชำระค่าเช่า 3 ปี สำหรับอาคารคลังสินค้า และ 15 ปี หรือ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคาอาคารคลังสินค้า (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจเกิดขึ้นได้จากหลายปัจจัย เช่น การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจโดยรวม ภาวะการแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานอาคารคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้ เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาประโยชน์ที่ WHART คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ ประกอบกับข้อดีและความเสี่ยงแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าทำรายการในครั้งนี้ มีประโยชน์ต่อ WHART และมีความเหมาะสม ดังนั้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการทำรายการในครั้งนี้ อยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของ WHART เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ควรศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ด้วยความรอบครอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม

บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระของ WHART ขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ ศึกษา และวิเคราะห์ ข้อมูลต่างๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพ และได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและภาวะวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายย่อยของ WHART เป็นสำคัญ

ทั้งนี้ การให้ความเห็นในการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากเอกสาร และ/หรือจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารของ WHAREM และ WHA ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสมมติฐานว่าข้อมูลดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องและเป็นจริง ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือไม่เป็นจริง และ/หรือมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบจากปัจจัยดังกล่าวที่อาจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกิดขึ้นต่อ WHART และผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในอนาคตได้ อีกทั้ง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของ WHART ต่อการเข้าทำรายการดังกล่าวละเอียดข้างต้นเท่านั้น และการให้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระนี้ มิได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับ WHART

ขอแสดงความนับถือ



(นางดวงใจ หล่อเลิศวิทย์)

(น.ส.จिरยง อุนมานราชธน)

หุ้นส่วนบริหาร      หุ้นส่วนผู้จัดการและผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน  
บริษัท เจดี พาร์ทเนอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

**เอกสารแนบ 1 ข้อมูลทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท**

**1. ข้อมูลทั่วไป**

**1.1) ประวัติและความเป็นมาของ WHART**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“WHART” หรือ “กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2557 โดย WHART ได้นำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุน ในช่วงระหว่างวันที่ 1 - 4 ธันวาคม 2557 จำนวน 3,107.90 ล้านบาท เข้าลงทุนในทรัพย์สินของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA” ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า จำนวน 167,107.45 ตารางเมตร และพื้นที่ให้เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) จำนวน 74,617.34 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าดังกล่าวอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการของ WHA คือ (1) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) และ (3) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 23) โดยหน่วยทรัสต์ของ WHART ได้เข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นวันแรกในวันที่ 18 ธันวาคม 2557

ต่อมาในปี 2558 WHART มีการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 เพื่อลงทุนทรัพย์สินใน 3 โครงการ คือ (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า สำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม 4) (2) สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ ในอาคารคลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61) และ (3) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังสินค้า สำนักงาน รวมถึงสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

ข้อมูลสรุปของ WHART มีดังนี้

ชื่อของทรัสต์	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าด๊ับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (WHA Premium Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียด เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“WHAREM”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“WHA”)
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“KAsset”)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	6,374,065,611 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

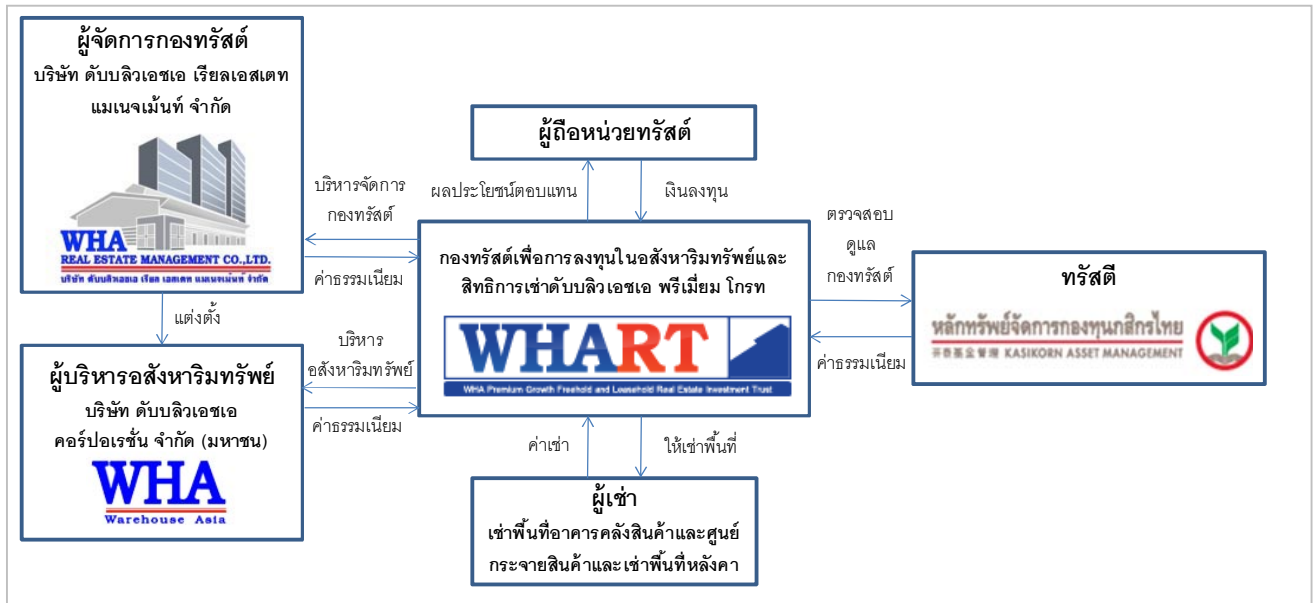
**1.2) วัตถุประสงค์และโครงสร้างการจัดการของ WHART**

WHART จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย WHART จะนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินและนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับการให้เช่า การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า อย่างไรก็ตาม



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

WHART จะไม่เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง เช่น เป็นผู้ประกอบธุรกิจโรงแรมหรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น รวมทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ โครงสร้างของ WHART ปรากฏตามแผนภาพด้านล่าง



ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และบริหารจัดการ WHART ประกอบด้วย (1) ทรัสต์ (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ (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 กรุงเทพฯ 10400						
ทุนจดทะเบียน	:	135,771,370 บาท						
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>KASSET เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์</li> <li>หน้าที่ของ KASSET ในฐานะทรัสต์ของ WHART คือ ทรัสต์จะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพด้วยความชำนาญ รวมทั้งควบคุมดูแลการลงทุนของกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยปฏิบัติตามผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์และเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>						
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ KASSET ณ วันที่ 19 มิถุนายน 2558 มีดังนี้						
		<table border="1"> <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>100.00</td> </tr> </tbody> </table>	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00
รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ						
1. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00						

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

		2. นายศิริพงษ์ นันทศรี	1	0.00
		3. น.ส.เสาวภาค พิณจิตติกุล	1	0.00
		<b>รวม</b>	<b>27,154,274</b>	<b>100.00</b>
		ที่มา : www.bol.co.th		
รายชื่อกรรมการและผู้บริหาร	:	รายชื่อกรรมการและผู้บริหารของ KAsset ณ วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 มีดังนี้		
		<b>รายชื่อ</b>	<b>ตำแหน่ง</b>	
		1. น.ส.ชัตติยา อินทวิชัย	ประธานกรรมการ	
		2. นายวศิน วณิชยวีรนนต์	ประธานกรรมการบริหาร	
		3. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์	กรรมการ	
		4. นางกิตติยา ฤกษ์ภูริทัต	กรรมการ	
		5. นางรัตนาพรพรณ ศรีมณีกุลโรจน์	กรรมการ	
		ที่มา : www.kasikomasset.com		

## 2. ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียลเอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด		
เลขทะเบียนบริษัท	:	0115557007350		
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2557		
ที่ตั้ง	:	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ		
ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท		
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	:	WHAREM ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ WHART คือ บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ กำหนดกลยุทธ์ลงทุนในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน จัดทำงบประมาณ งานนักลงทุนสัมพันธ์ การกำกับการทำงานและการดำเนินกิจการต่างๆ ของกองทรัสต์ จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ด้วยการให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่า และนำรายได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เป็นต้น		
รายชื่อผู้ถือหุ้น	:	โครงสร้างการถือหุ้นของ WHAREM มีดังนี้		
		<b>รายชื่อ</b>	<b>จำนวนหุ้น</b>	<b>ร้อยละ</b>
		1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	99,997	99.997
		2. นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.001
		3. น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	1	0.001
		4. นายปิยะพงศ์ พิณภูประภา	1	0.001
		<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100.000</b>
		ที่มา : รายงานประจำปี 2558 ของ WHART		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายชื่อกรรมการ	:	รายชื่อกรรมการของ WHAREM มีดังนี้	
		<b>รายชื่อ</b>	<b>ตำแหน่ง</b>
		1. นายกำธร ตติยกุล	ประธานกรรมการ
		2. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	กรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายรัฐชัย อีระธนาวัฒน์	กรรมการอิสระ		
ที่มา : รายงานประจำปี 2558 ของ WHART			
รายชื่อผู้บริหาร	:	รายชื่อผู้บริหารของ WHAREM มีดังนี้	
		<b>รายชื่อ</b>	<b>ตำแหน่ง</b>
		1. นายปิยะพงศ์ พิณรุประภา	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนารูทกิจ
		2. นายธนภัทร อนันตประยูร	ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
		3. นายโกศล แยมลิมูล	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง
		4. น.ส.ณวัลลณี สุวินิจวงษ์	ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนารูทกิจ
		5. นายปิยวรรณ เลาก่อสกุล	ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
		6. นายสุพจน์ สุทธิประภา	ผู้จัดการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง
		7. นายรชต ตราชูวณิช	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนารูทกิจ
ที่มา : รายงานประจำปี 2558 ของ WHART			

### 3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107555000082
วันที่จดทะเบียน	:	23 เมษายน 2555
ที่ตั้ง	:	1121 หมู่ที่ 3 ถนนเทพารักษ์ ต.เทพารักษ์ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ
ทุนจดทะเบียน	:	ทุนจดทะเบียน จำนวน 1,567,773,018.60 บาท และทุนชำระแล้ว 1,432,243,007.70 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,432,243,007.70 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	:	<p>ธุรกิจหลักของ WHA ประกอบด้วย</p> <p>(1) ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนพัฒนาและบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแบ่งออกเป็น 3 ธุรกิจย่อย ได้แก่ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อรายได้ค่าเช่าและบริการ ธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจการลงทุนและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(2) ธุรกิจลงทุนและพัฒนาโครงการพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar PV Rooftop)</p> <p>นอกจากนี้ WHA ได้รับการว่าจ้างให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHART ซึ่งมีหน้าที่ ดังนี้</p> <p>(1) ดูแลและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมถึง จัดหา</p>

	<p>บริษัทประกันภัยและชำระเบี้ยประกันภัย</p> <p>(2) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสต์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(3) ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาตและ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งประสานงานและเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าสัญญาบริการหรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</p>																																																																																																																				
<p>รายชื่อผู้ถือหุ้น</p>	<p>รายละเอียดโครงสร้างการถือหุ้น ณ วันที่ 11 มีนาคม 2559 มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 589 1441 2016"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>จำนวนหุ้น</th> <th>ร้อยละ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด<sup>1</sup></td> <td>2,807,166,810</td> <td>19.60</td> </tr> <tr> <td></td> <td>น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>1,624,989,569</td> <td>11.53</td> </tr> <tr> <td></td> <td>นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>1,090,894,523</td> <td>7.62</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Credit Suisse AG, Singapore Branch<sup>2</sup></td> <td>821,916,681</td> <td>5.74</td> </tr> <tr> <td></td> <td>UBS AG Hong Kong Branch<sup>3</sup></td> <td>421,136,360</td> <td>2.94</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>6,766,103,943</td> <td>47.24</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>State Street Bank Europe Limited</td> <td>1,102,783,366</td> <td>7.70</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>กลุ่มตระกูลชลดคีตดำรงกุล</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>นายสมพงษ์ ชลดคีตดำรงกุล</td> <td>474,945,700</td> <td>3.32</td> </tr> <tr> <td></td> <td>นายสมพงษ์ ชลดคีตดำรงกุล โดย บลจ.แอสเซทเพล็กซ์ จำกัด</td> <td>399,440,700</td> <td>2.79</td> </tr> <tr> <td></td> <td>นางวารุณี ชลดคีตดำรงกุล</td> <td>63,300,000</td> <td>0.44</td> </tr> <tr> <td></td> <td>นายพงษ์พัฒน์ ชลดคีตดำรงกุล</td> <td>12,120,000</td> <td>0.08</td> </tr> <tr> <td></td> <td>น.ส.ชนิษฐา ชลดคีตดำรงกุล</td> <td>10,000,000</td> <td>0.07</td> </tr> <tr> <td></td> <td>น.ส.นันทยา ชลดคีตดำรงกุล</td> <td>10,000,000</td> <td>0.07</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>969,806,400</td> <td>6.77</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>กลุ่มตระกูลจาตุศรีพิทักษ์</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>น.ส.จาวรรณ จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>301,898,100</td> <td>2.11</td> </tr> <tr> <td></td> <td>นายวุฒิ จาตุศรีพิทักษ์</td> <td>172,070,000</td> <td>1.20</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>473,968,100</td> <td>3.31</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>บริษัท หลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด</td> <td>416,600,000</td> <td>2.91</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด</td> <td>293,472,916</td> <td>2.05</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>น.ส.สุพิชญา พุทธิสุทธิ</td> <td>229,724,035</td> <td>1.60</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>N.C.B. TRUST LIMITED-NORGES BANK 11</td> <td>188,076,600</td> <td>1.31</td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>น.ส.นลินรัตน์ แซ่ฉ่อง</td> <td>129,594,578</td> <td>0.90</td> </tr> <tr> <td>10.</td> <td>นายสัจชัย สุขสมชีวิน</td> <td>119,900,000</td> <td>0.84</td> </tr> <tr> <td>11.</td> <td>ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น</td> <td>3,632,400,139</td> <td>25.36</td> </tr> <tr> <td></td> <td>รวม</td> <td>14,322,430,077</td> <td>100.00</td> </tr> </tbody> </table>		รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	1.	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์				บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด <sup>1</sup>	2,807,166,810	19.60		น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1,624,989,569	11.53		นายสมยศ อนันตประยูร	1,090,894,523	7.62		Credit Suisse AG, Singapore Branch <sup>2</sup>	821,916,681	5.74		UBS AG Hong Kong Branch <sup>3</sup>	421,136,360	2.94		รวม	6,766,103,943	47.24	2.	State Street Bank Europe Limited	1,102,783,366	7.70	3.	กลุ่มตระกูลชลดคีตดำรงกุล				นายสมพงษ์ ชลดคีตดำรงกุล	474,945,700	3.32		นายสมพงษ์ ชลดคีตดำรงกุล โดย บลจ.แอสเซทเพล็กซ์ จำกัด	399,440,700	2.79		นางวารุณี ชลดคีตดำรงกุล	63,300,000	0.44		นายพงษ์พัฒน์ ชลดคีตดำรงกุล	12,120,000	0.08		น.ส.ชนิษฐา ชลดคีตดำรงกุล	10,000,000	0.07		น.ส.นันทยา ชลดคีตดำรงกุล	10,000,000	0.07		รวม	969,806,400	6.77	4.	กลุ่มตระกูลจาตุศรีพิทักษ์				น.ส.จาวรรณ จาตุศรีพิทักษ์	301,898,100	2.11		นายวุฒิ จาตุศรีพิทักษ์	172,070,000	1.20		รวม	473,968,100	3.31	5.	บริษัท หลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	416,600,000	2.91	6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	293,472,916	2.05	7.	น.ส.สุพิชญา พุทธิสุทธิ	229,724,035	1.60	8.	N.C.B. TRUST LIMITED-NORGES BANK 11	188,076,600	1.31	9.	น.ส.นลินรัตน์ แซ่ฉ่อง	129,594,578	0.90	10.	นายสัจชัย สุขสมชีวิน	119,900,000	0.84	11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	3,632,400,139	25.36		รวม	14,322,430,077	100.00
	รายชื่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ																																																																																																																		
1.	กลุ่มนายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์																																																																																																																				
	บริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด <sup>1</sup>	2,807,166,810	19.60																																																																																																																		
	น.ส.จรีพร จาตุศรีพิทักษ์	1,624,989,569	11.53																																																																																																																		
	นายสมยศ อนันตประยูร	1,090,894,523	7.62																																																																																																																		
	Credit Suisse AG, Singapore Branch <sup>2</sup>	821,916,681	5.74																																																																																																																		
	UBS AG Hong Kong Branch <sup>3</sup>	421,136,360	2.94																																																																																																																		
	รวม	6,766,103,943	47.24																																																																																																																		
2.	State Street Bank Europe Limited	1,102,783,366	7.70																																																																																																																		
3.	กลุ่มตระกูลชลดคีตดำรงกุล																																																																																																																				
	นายสมพงษ์ ชลดคีตดำรงกุล	474,945,700	3.32																																																																																																																		
	นายสมพงษ์ ชลดคีตดำรงกุล โดย บลจ.แอสเซทเพล็กซ์ จำกัด	399,440,700	2.79																																																																																																																		
	นางวารุณี ชลดคีตดำรงกุล	63,300,000	0.44																																																																																																																		
	นายพงษ์พัฒน์ ชลดคีตดำรงกุล	12,120,000	0.08																																																																																																																		
	น.ส.ชนิษฐา ชลดคีตดำรงกุล	10,000,000	0.07																																																																																																																		
	น.ส.นันทยา ชลดคีตดำรงกุล	10,000,000	0.07																																																																																																																		
	รวม	969,806,400	6.77																																																																																																																		
4.	กลุ่มตระกูลจาตุศรีพิทักษ์																																																																																																																				
	น.ส.จาวรรณ จาตุศรีพิทักษ์	301,898,100	2.11																																																																																																																		
	นายวุฒิ จาตุศรีพิทักษ์	172,070,000	1.20																																																																																																																		
	รวม	473,968,100	3.31																																																																																																																		
5.	บริษัท หลักทรัพย์ไทยพาณิชย์ จำกัด	416,600,000	2.91																																																																																																																		
6.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	293,472,916	2.05																																																																																																																		
7.	น.ส.สุพิชญา พุทธิสุทธิ	229,724,035	1.60																																																																																																																		
8.	N.C.B. TRUST LIMITED-NORGES BANK 11	188,076,600	1.31																																																																																																																		
9.	น.ส.นลินรัตน์ แซ่ฉ่อง	129,594,578	0.90																																																																																																																		
10.	นายสัจชัย สุขสมชีวิน	119,900,000	0.84																																																																																																																		
11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	3,632,400,139	25.36																																																																																																																		
	รวม	14,322,430,077	100.00																																																																																																																		

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

	<p>หมายเหตุ <sup>1</sup> รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ดับบลิวเอชเอ โฮลดิ้ง จำกัด ประกอบด้วย (1) นายสมยศ อนันตประยูร 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.00 (2) น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล 499,999 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.00 และ (3) น.ส.จาวรรณ จาตุกรสกุล จำนวน 1 หุ้น</p> <p><sup>2</sup> เป็นบริษัทหลักทรัพย์ที่อยู่ในสิงคโปร์ที่นายสมยศ อนันตประยูร และน.ส.จรีพร จาตุกรสกุล ไปฝากหุ้นไว้</p> <p><sup>3</sup> เป็นบริษัทหลักทรัพย์ที่อยู่ในฮ่องกงที่นายสมยศ อนันตประยูร ไปฝากหุ้นไว้</p> <p>ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2558 ของ WHA</p>																																				
<p>รายชื่อกรรมการ</p>	<p>รายชื่อกรรมการของ WHA ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2559 มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 506 1444 1081"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>ประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล</td> <td>รองประธานกรรมการ</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>นายสุรเชียร จักรธรานนท์</td> <td>กรรมการบริษัท</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท</td> <td>กรรมการบริษัท</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>นายณรงค์ กริชชาญชัย</td> <td>กรรมการบริษัท</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>กรรมการบริษัท</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร</td> <td>กรรมการบริษัท</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>ดร.พิชิต อัคราทิตย์</td> <td>กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ</td> <td>กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>10.</td> <td>ดร.อภิชัย บุญธีรพร</td> <td>กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ</td> </tr> <tr> <td>11.</td> <td>ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์</td> <td>กรรมการอิสระ</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2558 ของ WHA</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการ	2.	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	รองประธานกรรมการ	3.	นายสุรเชียร จักรธรานนท์	กรรมการบริษัท	4.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริษัท	5.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริษัท	6.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริษัท	7.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริษัท	8.	ดร.พิชิต อัคราทิตย์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	9.	ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	10.	ดร.อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	11.	ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																																			
1.	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการ																																			
2.	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	รองประธานกรรมการ																																			
3.	นายสุรเชียร จักรธรานนท์	กรรมการบริษัท																																			
4.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริษัท																																			
5.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริษัท																																			
6.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริษัท																																			
7.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริษัท																																			
8.	ดร.พิชิต อัคราทิตย์	กรรมการอิสระ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ																																			
9.	ดร.สมศักดิ์ ประถมศรีเมฆ	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ																																			
10.	ดร.อภิชัย บุญธีรพร	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ																																			
11.	ดร.กฤษณา สุขบุญญสถิตย์	กรรมการอิสระ																																			
<p>รายชื่อผู้บริหาร</p>	<p>รายชื่อผู้บริหารของ WHA ณ วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2559 มีดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="491 1178 1444 1518"> <thead> <tr> <th></th> <th>รายชื่อ</th> <th>ตำแหน่ง</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>นายสมยศ อนันตประยูร</td> <td>ประธานกรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>นายณรงค์ กริชชาญชัย</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย</td> <td>กรรมการบริหาร</td> </tr> </tbody> </table> <p>ที่มา : แบบ 56-1 ปี 2558 ของ WHA</p>		รายชื่อ	ตำแหน่ง	1.	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการบริหาร	2.	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	กรรมการบริหาร	3.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริหาร	4.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริหาร	5.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริหาร	6.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร															
	รายชื่อ	ตำแหน่ง																																			
1.	นายสมยศ อนันตประยูร	ประธานกรรมการบริหาร																																			
2.	น.ส.จรีพร จาตุกรสกุล	กรรมการบริหาร																																			
3.	นายจักรกฤษณ์ ไชยสนิท	กรรมการบริหาร																																			
4.	นายอรรถวิทย์ เฉลิมทรัพย์ากร	กรรมการบริหาร																																			
5.	นายณรงค์ กริชชาญชัย	กรรมการบริหาร																																			
6.	นายสมศักดิ์ บุญช่วยเรืองชัย	กรรมการบริหาร																																			

### 1.3) นโยบายการลงทุนและสินทรัพย์ของ WHART

WHART เป็นกองทรัสต์ที่มุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดดอกผลโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์โดยรวม สำหรับนโยบายการลงทุนจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

1. เน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่กองทรัสต์อาจลงทุนได้ โดยมูลค่าในการเข้าลงทุนอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ อย่างไรก็ตามราคาซื้อขายที่ WHART จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการสำรวจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาวะตลาดหุ้นขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวัง และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน

2. WHART อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกเหนือจากข้อ 1. ข้างต้น หาก WHAREM ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์
3. WHART อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ WHART โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
  - WHART ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
  - แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าว มีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

ทรัพย์สินที่ WHART ได้เข้าลงทุนในปัจจุบัน มีดังนี้

### **ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนครั้งแรก**

1. โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2

ที่ตั้ง	:	ตำบลคลองสามประเวศ อำเภอลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร
ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์	:	<p>กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าว เพื่อลงทุนในสินทรัพย์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 35 ไร่</li> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารพื้นที่เช่ารวม 35,318.97 ตร.ม.</li> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ</li> </ul>
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	:	<p>ทรัพย์สินดังกล่าว มีรายชื่อผู้เช่า ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) บริษัท แอลเอฟโลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้เช่าที่ดิน (บางส่วน) และอาคารคลังสินค้าของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 ระยะเวลาเช่า 10 ปี (ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2554 ถึง 30 กันยายน 2564)</li> <li>2) บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 โดยมีสัญญาเช่า ดังนี้                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ พื้นที่ส่วนที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า ตั้งแต่ 15 มีนาคม 2558 ถึง 14 มีนาคม 2568</li> <li>▪ พื้นที่ส่วนที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า ตั้งแต่ 1 มกราคม 2558 ถึง 31 พฤษภาคม 2559</li> </ul> </li> </ol>
อายุอาคาร	:	Phase 1 : 4 ปี 3 เดือน และ Phase 2 : 1 ปี 11 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)
ภาระผูกพัน	:	หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงไทย จำกัด และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา – ตราด กม.18)

ที่ตั้ง	:	ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเช่า ลงทุนของ กองทรัสต์	:	<p>กองทรัสต์รับโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน และรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าวจาก WHA ส่งผลให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินแทน WHA รายละเอียดสิทธิการเช่าและอาคารที่กองทรัสต์รับโอนมา มีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 74 ไร่ 2 งาน 67 ตร.ว.</li> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 7 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวม 72,179.48 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา (สำหรับติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์) รวม 23,976.30 ตร.ม.</li> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ</li> </ul>
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	:	<p>ทรัพย์สินดังกล่าว มีรายชื่อผู้เช่า ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) บริษัท อิตาซีทราเวลสปอร์ตซีเอสเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด : เช่าอาคารคลังสินค้า 2 หลัง ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 เมษายน 2558 ถึง 31 มีนาคม 2561 (ทั้งนี้ให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถต่ออายุสัญญาได้ 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี)</li> <li>2) บริษัท เอพีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด : เช่าอาคารคลังสินค้าบางส่วน 1 หลัง ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 มกราคม 2555 ถึง 31 ธันวาคม 2559</li> <li>3) บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด เช่าอาคารคลังสินค้าบางส่วน 1 หลัง ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2557 ถึง 14 สิงหาคม 2560</li> <li>4) บริษัท เคอร์รี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เช่าอาคารคลังสินค้าบางส่วน 1 หลัง ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 มีนาคม 2558 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2560</li> <li>5) บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เช่าอาคารคลังสินค้าบางส่วน 1 หลัง ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 กันยายน 2558 ถึง 31 สิงหาคม 2561</li> <li>6) บริษัท คากะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด เช่าอาคารคลังสินค้าบางส่วน 1 หลัง ระยะเวลาเช่า ตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2555 ถึง 31 พฤษภาคม 2560</li> <li>7) บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด เช่าอาคารคลังสินค้า 2 หลัง ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 16 มกราคม 2555 ถึง 15 มกราคม 2560</li> <li>8) บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 1 จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 3 จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ กันกุล กรีนโซลาร์รูฟ 6 จำกัด เช่าพื้นที่ส่วนหลังคาบางอาคาร เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ระยะเวลาเช่า 25 ปี ตั้งแต่วันที่ 30 เมษายน 2557</li> </ol> <p>หมายเหตุ มีอาคารคลังสินค้า 1 หลัง ไม่มีผู้เช่า ซึ่ง WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามเงื่อนไขของสัญญาตกลงการทำกรระหว่างกองทรัสต์กับ WHA ซึ่งจะสิ้นสุดการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ในวันที่ 14 ธันวาคม 2560</p>
อายุอาคาร	:	อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 3 ปี 7 เดือน ถึง 4 ปี 3 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)
ภาวะผูกพัน	:	หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา – ตราด กม. 23)

ที่ตั้ง	:	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ
---------	---	--

ลักษณะการเข้า ลงทุนของ กองทรัสต์	: กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารโรงงาน เพื่อลงทุนในสินทรัพย์ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมสิทธิ์ ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 65 ไร่ 21.9 ตร.ว.</li> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในอาคาร 3 หลัง พื้นที่เช่ารวม 59,835 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา รวม 50,641.04 ตร.ม.</li> <li>▪ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ</li> </ul>
ผู้เช่าและสัญญา เช่า	: ทรัพย์สินดังกล่าว มีรายชื่อผู้เช่า ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>1) บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เช่าอาคารบางส่วน 3 หลัง ระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 กันยายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2561</li> <li>2) บริษัท เม็นโล เวิลด์ไวด์ (ประเทศไทย) จำกัด เช่าอาคารคลังสินค้าบางส่วน 1 หลัง ระยะเวลาเช่า ตั้งแต่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2561</li> <li>3) บริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด เช่าอาคารคลังสินค้าบางส่วน 1 หลัง ระยะเวลาเช่า ตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2564</li> </ol> <p>ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี เว้นแต่ในช่วงเวลา 25 ปี WHA สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าหลังคาได้ โดยมีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ 25 ปี</p>
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 2 ปี 4 เดือน ถึง 2 ปี 10 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)
ภาระผูกพัน	: หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

### ทรัพย์สินที่ WHART ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

#### 1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร ก.ม 4)

ที่ตั้ง	: ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ลักษณะการเข้า ลงทุนของ กองทรัสต์	: กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารโรงงาน เพื่อลงทุนในสินทรัพย์ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมสิทธิ์ ในที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 81 ไร่ 15.9 ตร.ว.</li> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในอาคาร 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 80,745.55 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคา รวม 68,384.20 ตร.ม.</li> <li>▪ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ</li> </ul>
ผู้เช่าและสัญญา เช่า	: ปัจจุบัน มีผู้เช่าร้อยละ 91.67 และพื้นที่เช่าหลังคา ยังไม่มีผู้เช่า ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่า ให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า และเป็น ระยะเวลา 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่าง WHART กับ WHA
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 1 ปี 8 เดือน ถึง 2 ปี 2 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)
ภาระผูกพัน	: หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

#### 2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (วังน้อย 61)

ที่ตั้ง	: เลขที่ 245, 245/1, 264/2-8 หมู่ที่ 4 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ก.ม 61 ตำบลไทรน้อย อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
---------	--



ลักษณะการเข้า ลงทุนของ กองทรัสต์	: กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์อาคารโรงงาน เพื่อลงทุนในสินทรัพย์ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ สิทธิการเช่าที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 69 ไร่ 16 ตร.ว.</li> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในอาคาร 5 หลัง พื้นที่เช่ารวม 61,182 ตร.ม. และพื้นที่เช่าหลังคารวม 26,472.05 ตร.ม.</li> <li>▪ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ</li> </ul>
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	: ปัจจุบัน มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 และพื้นที่เช่าหลังคาที่มีผู้เช่าร้อยละ 34.46 ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาที่ยังไม่มีผู้เช่าให้แก่ WHART เป็นเวลา 25 ปี หรือจนกว่า WHA สามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHART กับ WHA นอกจากนี้ WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้า 2 หลัง ที่จะหมดอายุสัญญาเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2558 และวันที่ 31 มกราคม 2559 เป็นระยะเวลา 1 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHART กับ WHA
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 1 ปี 7 เดือน ถึง 2 ปี 11 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)
ภาวะผูกพัน	: หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

### 3. โครงการ WHA Mega Logistics Center (สระบุรี)

ที่ตั้ง	: ตั้งอยู่ในเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี ตำบลหนองปลาหมอ อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
ลักษณะการเข้า ลงทุนของ กองทรัสต์	: กองทรัสต์เข้าทำสัญญากับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารโรงงาน เพื่อลงทุนในสินทรัพย์ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวม 34 ไร่ 3 งาน 12 ตร.ว.</li> <li>▪ กรรมสิทธิ์ในอาคาร 3 หลัง พื้นที่เช่ารวม 32,986 ตร.ม.</li> <li>▪ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ</li> </ul>
ผู้เช่าและสัญญาเช่า	: ปัจจุบัน มีผู้เช่าร้อยละ 48.14 ทั้งนี้ WHA ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าเช่าให้แก่ WHART เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่อาคารสินค้าและสำนักงานที่ยังไม่มีผู้เช่า หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำระหว่าง WHART กับ WHA
อายุอาคาร	: อายุอาคารอยู่ในช่วงระหว่าง 1 ปี 9.5 เดือน ถึง 2 ปี 4 เดือน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558)
ภาวะผูกพัน	: หลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

#### 1.4) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร รวมทั้งงานระบบและส่วนควบต่างๆ และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน ซึ่งกองทรัสต์ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน โดยนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ทรัสต์ในฐานะผู้ตรวจสอบดูแลกองทรัสต์แทนผู้ถือหน่วยทรัสต์จะว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ดูแลการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ผู้ดำเนินการกำหนดนโยบายและการวางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สูงสุดแก่กองทรัสต์ โดยจะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์ได้ด้วยการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาเช่าที่มีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย รวมทั้งว่าจ้างผู้บริหารสินทรัพย์ให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทรัสต์ ภายใต้การกำกับดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์

## 2. รายชื่อผู้ถือหุ้นของ WHART

ณ วันที่ 4 เมษายน 2559 WHART มีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,370,624,927 บาท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 6,370,624,927 บาท และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 661,670,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้ หน่วยละ 9.6281 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 (วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด) ดังนี้

ตารางที่ 13 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ WHART ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559

	รายชื่อ	จำนวนหน่วย	ร้อยละ
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	120,963,422	18.28
2.	สำนักงานประกันสังคม	76,182,300	11.51
3.	ธนาคารออมสิน	40,000,000	6.05
4.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	38,381,200	5.80
5.	บริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,276,300	5.33
6.	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	27,302,100	4.13
7.	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	3.02
8.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,971,600	3.02
9.	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	14,874,116	2.25
10.	มหาวิทยาลัยขอนแก่น	13,036,833	1.97
11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	225,682,129	38.64
	<b>รวม</b>	<b>661,670,000</b>	<b>100.00</b>

ที่มา : WHART

## 3. สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินตามงบการเงินของ WHART ที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอ เอส จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 - 31 ธันวาคม 2557) สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และสำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ตารางที่ 14 สรุปข้อมูลทางการเงินของ WHART สำหรับปี 2557 – 2558 และงวด 3 เดือน ปี 2559

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2557	2558	ม.ค. – มี.ค. 2559
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	4,406.37	9,051.27	8,954.89
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	70.02	260.43	184.26
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	94.97	179.41	169.44
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	0.93	12.98	16.71

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	2557	2558	ม.ค. – มี.ค. 2559
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	37.34	74.16	74.68
สินทรัพย์อื่น	3.66	17.11	30.71
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,613.29</b>	<b>9,595.36</b>	<b>9,430.69</b>
<b>หนี้สิน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5.18	6.96	4.90
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	157.22	239.89	237.74
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	1,322.72	2,629.30	2,631.04
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.78	171.38	29.76
หนี้สินอื่น	3.80	5.44	8.26
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,498.70</b>	<b>3,052.97</b>	<b>2,911.70</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,114.59</b>	<b>6,542.39</b>	<b>6,518.99</b>
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	3,107.90	6,502.73	6,499.29
กำไรสะสม	6.70	39.66	19.69
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,114.60</b>	<b>6,542.39</b>	<b>6,518.98</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0215	9.8876	9.8523

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	2557*	2558	ม.ค. – มี.ค. 2559
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14.14	332.15	168.85
รายได้ดอกเบี้ย	0.23	0.32	0.18
<b>รวมรายได้</b>	<b>14.37</b>	<b>332.47</b>	<b>169.03</b>
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	0.22	3.47	3.61
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	0.46	7.14	3.61
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.12	1.42	0.73
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	0.13	2.84	2.35
ค่าใช้จ่ายอื่น	3.77	38.63	14.71
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>4.70</b>	<b>53.50</b>	<b>25.01</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธีก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>	<b>9.67</b>	<b>278.97</b>	<b>144.02</b>
ดอกเบี้ยจ่าย	2.98	62.33	30.23
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>6.69</b>	<b>216.64</b>	<b>113.79</b>
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	0.16	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	-	(97.93)	(96.38)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>6.69</b>	<b>(97.77)</b>	<b>(96.38)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด</b>	<b>6.69</b>	<b>118.87</b>	<b>17.41</b>

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	2557*	2558	ม.ค. – มี.ค. 2559
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,262.06)	(4,265.25)	(9.56)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,332.08	4,455.67	(66.62)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>70.02</b>	<b>190.42</b>	<b>(76.18)</b>

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและ ข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ	2557*	2558	ม.ค. – มี.ค. 2559
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	3,114.60	6,542.39	6,518.98
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	0.15%	1.59%	(0.38)%
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	0.46%	9.85%	2.58%
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด	141.47%	137.36%	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ล้านบาท)	3,114.60	4,828.50	6,530.68

หมายเหตุ \*ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557

### คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ WHART

#### ผลการดำเนินงาน

สำหรับปี 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557) ถึงไตรมาส 1 ปี 2559 WHART มีรายได้รวมจำนวน 14.37 ล้านบาท 332.47 ล้านบาท และ 169.03 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 14.14 ล้านบาท 332.15 ล้านบาท และ 168.85 ล้านบาท และรายได้ดอกเบี้ย จำนวน 0.23 ล้านบาท 0.32 ล้านบาท และ 0.18 ล้านบาท ตามลำดับ และ WHART มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 4.70 ล้านบาท 53.50 ล้านบาท และ 25.01 ล้านบาทตามลำดับ ดังนั้น WHART มีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงิน จำนวน 9.67 ล้านบาท 278.97 ล้านบาท และ 144.02 ล้านบาท ภายหลังจากหักดอกเบี้ยจ่าย WHARTคงเหลือกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด จำนวน 6.69 ล้านบาท 216.64 ล้านบาท และ 113.79 ล้านบาท ตามลำดับ

#### ฐานะการเงิน

สำหรับปี 2557 ถึงไตรมาส 1 ปี 2559 WHART มีสินทรัพย์รวมจำนวน 4,613.29 ล้านบาท 9,595.36 ล้านบาท และ 9,430.69 ล้านบาท ตามลำดับ โดยสินทรัพย์หลักในปี 2557 คือ เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 3 โครงการ มีมูลค่ายุติธรรมรวมจำนวน 4,406.37 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.51ของสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์หลักในปี 2558 คือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 6 โครงการ และเงินลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 9,051.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.33 ของสินทรัพย์รวม และสินทรัพย์หลักในไตรมาส 1 ปี 2559 คือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 6 โครงการ และเงินลงทุนในกองทุนรวมจำนวน 8,954.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 94.95 ของสินทรัพย์รวม

สำหรับปี 2557 ถึงไตรมาส 1 ปี 2559 มีหนี้สินรวม จำนวน 1,498.70 ล้านบาท 3,052.97 ล้านบาท และ 2,911.70 ล้านบาท โดยหนี้สินหลัก คือ เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 1,322.72 ล้านบาท 2,629.30 ล้านบาท และ 2,631.04 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.26 ร้อยละ 86.12 และร้อยละ 90.36 ของหนี้สินรวมตามลำดับ ดังนั้น WHART มีสินทรัพย์สุทธิ จำนวน 3,114.59 ล้านบาท 6,542.39 ล้านบาท และ 6,518.99 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคลจำนวน 3,107.90 ล้านบาท 6,502.73 ล้านบาท และ 6,499.29 ล้านบาท และกำไรสะสมสำหรับงวด 6.70 ล้านบาท 39.66 ล้านบาท และ 19.69 ล้านบาท ตามลำดับ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

## สภาพคล่อง

WHART มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานสำหรับปี 2557 (ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557) ถึงปี 2558 จำนวน 4,262.06 ล้านบาท และ 4,265.25 ล้านบาท เนื่องจากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,406.37 ล้านบาท และ 4,662.98 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2559 มีกระแสเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 9.56 ล้านบาท

กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปี 2557 - 2558 มีจำนวน 4,332.08 ล้านบาท และ 4,455.67 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งประกอบไปด้วย เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,107.90 ล้านบาท และ 3,508.80 ล้านบาท และเงินสดรับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 1,370.00 ล้านบาท และ 1,350.00 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับไตรมาส 1 ปี 2559 มีกระแสเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 66.62 ล้านบาท และไม่มีการกู้ยืมเพิ่มในช่วงดังกล่าว

## 4. สภาพแวดล้อม

เนื่องจากรายได้จากการลงทุนในกองทรัสต์ WHART มาจากรายได้ค่าเช่าและบริการในธุรกิจให้เช่าและบริการคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าและให้เช่าพื้นที่หลังคาเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar PV Rooftop) ในเขตพื้นที่กรุงเทพฯ สมุทรปราการ อโยธยา และสระบุรี ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ WHART จึงมีความสัมพันธ์โดยตรงกับสภาพแวดล้อมเศรษฐกิจ ตลาดโรงงานอุตสาหกรรมให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

### 4.1) ภาพรวมเศรษฐกิจอาเซียนและเศรษฐกิจไทย

ข้อมูลจากรายงานการวิจัยตลาดคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่เขตอำเภอบางพลี อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ และในพื้นที่เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ระบุถึงภาพรวมเศรษฐกิจอาเซียนและเศรษฐกิจไทยว่า อัตราการเติบโตเฉลี่ยของกลุ่มประเทศอาเซียนในระหว่าง 2553 – 2558 อยู่ที่ร้อยละ 5.4 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยของโลก ซึ่งอยู่ที่อัตราเฉลี่ยร้อยละ 2.9 สำหรับปี 2559 ธนาคารโลกและธนาคารเพื่อการพัฒนาแห่งเอเชียประมาณอัตราการเติบโตเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศอาเซียนไว้ที่เฉลี่ยร้อยละ 5 ซึ่งสูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยของโลกที่เฉลี่ยร้อยละ 2.9 ด้านอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2558 พบว่า ขยายตัวร้อยละ 2.7 จากร้อยละ 0.7 ของปีก่อนหน้า เนื่องจากมีปัจจัยบวกจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ผ่านการลงทุนโครงการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ที่เพิ่มความมั่นใจให้แก่ภาคเอกชน รวมถึงการใช้จ่ายทางภาครัฐเร็วและจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มมากขึ้น สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2559 พบว่ามีทิศทางที่ดีขึ้น จากปัจจัยสนับสนุนสำคัญ คือ อุปสงค์ภาครัฐ จากการใช้จ่ายงบประมาณประจำปีเพิ่มขึ้น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ และความคืบหน้าของโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ ประกอบกับปัจจัยอื่น เช่น การอ่อนค่าของเงินบาท ราคาน้ำมันที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ การขยายตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามา อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีปัจจัยเสี่ยงจากความล่าช้าของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก มูลค่าการส่งออกที่ลดลงจากราคาสินค้าที่ตกต่ำ ผลกระทบจากภัยแล้งต่อกำลังซื้อของภาคเกษตร รวมถึงปัญหาเศรษฐกิจและการเงินของประเทศคู่ค้าสำคัญ เช่น จีน โดยมีแนวโน้มค่าเงินที่อ่อนลง ซึ่งจะส่งผลให้เกิดการแข่งขันด้านราคาสินค้าส่งออกอย่างรุนแรง ทั้งนี้ หน่วยงานและศูนย์วิจัยต่างๆ ได้ประมาณอัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2559 ว่า จะมีการขยายตัวระหว่างร้อยละ 2.5 – ร้อยละ 4.2

หน่วยงาน	ศูนย์วิจัย กสิกรไทย	ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจ และธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์	สำนักงาน เศรษฐกิจ แห่งชาติ	ธนาคารโลก	ธนาคาร พัฒนาเอเชีย	สำนักงาน เศรษฐกิจ การคลัง
คาดการณ์อัตรา ขยายตัวของเศรษฐกิจ ไทยปี 2559	3.0%	2.5%	2.8-3.8%	2.4%	3.8%	3.7%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับการลงทุนภาคอุตสาหกรรมและนโยบายการส่งเสริมการลงทุนโดยรวมในปี 2558 และเดือนมกราคม 2559 อ้างอิงจากข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Thai Board of Investment : "BOI") พบว่า โครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI ในปี 2558 มีจำนวน 2,237 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 809,380.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2557 ที่มีโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 1,662 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 724,740.00 ล้านบาท โดยโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2558 พบว่า ภาคตะวันออกเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุด จำนวน 834 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 365,930.00 ล้านบาท รองลงมา คือ ภาคกลาง จำนวน 794 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 169,060.00 ล้านบาท สำหรับเดือนมกราคม ปี 2559 พบว่า BOI ได้อนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุน จำนวน 105 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 10,060.00 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2558 ที่มีโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จำนวน 191 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 31,530.00 ล้านบาท โดยโครงการลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในเดือนมกราคม 2559 พบว่า ภาคกลางเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนมากที่สุด จำนวน 49 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 3,150.00 ล้านบาท รองลงมา คือ ภาคตะวันออก จำนวน 26 โครงการ รวมจำนวนเงินลงทุน 2,200.00 ล้านบาท

#### 4.2) ตลาดคลังสินค้าให้เช่า

ข้อมูลจากรายงานการวิจัยตลาดคลังสินค้าให้เช่า จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า ปี 2558 อุปทานคลังสินค้าให้เช่ามีจำนวนทั้งสิ้น 3,639,097 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2557 จำนวน 314,917 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 9.5 โดยอุปทานที่เกิดขึ้นใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นคลังสินค้าบริเวณจังหวัดชลบุรี สมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา ระยอง และขอนแก่น อย่างไรก็ตาม อุปทานที่เพิ่มขึ้นในปี 2558 มีจำนวนน้อยกว่าอุปทานใหม่ในปี 2557 เนื่องจากผู้พัฒนาคลังสินค้าให้เช่าชะลอการเปิดโครงการใหม่ เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจเพิ่มความระมัดระวังในการลงทุนมากขึ้นจากสถานการณ์เศรษฐกิจและภาวะการส่งออกของไทยที่ยังชะงัก

ทั้งนี้ คลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่จะมีที่ตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ รวมจำนวน 1,312,105 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 36 ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด เนื่องจากจังหวัดสมุทรปราการมีข้อได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งใกล้กรุงเทพฯ ทำอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ และนิคมอุตสาหกรรมอีกหลายแห่ง อีกทั้งในปี 2558 ที่ผ่านมามีการเปิดตัวนิคมอุตสาหกรรมเอเชีย (สุวรรณภูมิ) รองลงมา ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีคลังสินค้าให้เช่า รวมจำนวน 884,431 ตารางเมตร หรือร้อยละ 24 ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด เนื่องจากข้อได้เปรียบของจังหวัดชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ใกล้แหล่งขนส่งและกระจายสินค้า อันได้แก่ ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง และฐานการผลิตรถยนต์ในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในภาคตะวันออก

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับปี 2559 คาดการณ์ว่าจะมีอุปทานคลังสินค้าประมาณ 364,000 ตารางเมตร โดยร้อยละ 30.0 จะตั้งอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ยังคงมีความต้องการใช้พื้นที่คลังสินค้าในระดับสูง

ตารางที่ 15 อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าคลังสินค้าให้เช่า จำแนกตามจังหวัด ในปี 2558

จังหวัด	อุปทาน (ตร.ม.)	อุปสงค์ (ตร.ม.)	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	1,312,105	1,136,862	86.6%
ชลบุรี	884,431	570,250	64.5%
ฉะเชิงเทรา	389,040	296,990	76.3%
พระนครศรีอยุธยา	366,548	285,548	77.9%
กรุงเทพ	311,228	305,205	98.1%
ระยอง	178,736	90,695	50.7%
ปทุมธานี	130,340	129,681	99.5%
สระบุรี	37,494	23,494	62.7%
สมุทรสาคร	19,516	16,459	84.3%
ขอนแก่น	9,660	0	0.0%

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ด้านอุปสงค์คลังสินค้าให้เช่า พบว่า ณ สิ้นปี 2558 คลังสินค้าที่มีการเช่า มีจำนวน 2,855,183 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2557 ร้อยละ 9.1 และมีอัตราการเช่า ณ ปัจจุบันอยู่ที่ร้อยละ 78.5 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2557 ซึ่งมีอัตราการเช่าที่ร้อยละ 78.7 โดยจังหวัดสมุทรปราการมีอุปสงค์หรือมีคลังสินค้าที่มีการเช่าสูงสุด จำนวน 1,136,862 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการเช่าร้อยละ 86.6 รองลงมา ได้แก่ จังหวัดชลบุรี ซึ่งคลังสินค้าที่มีการเช่า มีจำนวน 570,250 ตารางเมตร หรือคิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 64.5

ทั้งนี้ พื้นที่ที่มีราคาเช่าคลังสินค้าสูงสุด ได้แก่ กรุงเทพและปทุมธานี มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 185 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมา ได้แก่ จังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรี และฉะเชิงเทรา ที่มีค่าเช่าสูงสุดอยู่ที่ 180 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ค่าเช่าคลังสินค้าในแต่ละจังหวัดมีความหลากหลายจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ทำเล สภาพอาคาร อายุอาคาร และลักษณะโครงสร้าง เป็นต้น

**เอกสารแนบ 2 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ**

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ WHA ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ได้แก่

- 1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 2) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKKPA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทั้งนี้ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์แต่ละรายการ ซึ่งจัดทำโดย GRAND และ BKKPA มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

**1) สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5 โดย GRAND**

GRAND ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ GRAND เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ GRAND จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 26 ปี 4 เดือน (นับจากวันที่ WHART เข้าลงทุนในสินทรัพย์ (วันที่ 1 ธันวาคม 2559) ถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาของสัญญาเช่าที่ดิน (วันที่ 31 มีนาคม 2586)) โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า GRAND ได้พิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการ ภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทางและแนวโน้มทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

▪ ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

GRAND ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ โครงสร้างอาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้นทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ รวมถึงงานระบบปรับอากาศภายในอาคาร เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

■ ส่วนของพื้นที่หลังคาค้างสินค้า

GRAND ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นเวลา 26 ปี 4 เดือน โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเช่าทำกับ WHA

ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้า (Occupancy Rate)

อาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
คลังสินค้า A1/1, A1/2, A2/1 และ A2/2	ปี 2559 – ปีสิ้นสุดการคาดการณ์ (ม.ค. – มี.ค. 2586) : ร้อยละ 95
คลังสินค้า B	ปี 2559 – 2560 : ร้อยละ 100 / ปี 2561 – ปีสิ้นสุดการคาดการณ์ (ม.ค. – มี.ค. 2586): ร้อยละ 95
คลังสินค้า C1, C2, D1 และ D2	ปี 2559 – 2571 : ร้อยละ 100 / ปี 2572 – ปีสิ้นสุดการคาดการณ์ (ม.ค. – มี.ค. 2586): ร้อยละ 95
คลังสินค้า E, F และ G	ปี 2559 : ร้อยละ 100 / ปี 2560 – ปีสิ้นสุดการคาดการณ์ (ม.ค. – มี.ค. 2586): ร้อยละ 95

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค (น้ำ-ไฟ) ค่าบริหารจัดการโครงการ ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดย GRAND กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ทุกๆ ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงตามสัญญาเช่า
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

GRAND พิจารณาอัตราคิดลดจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง โดยกำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 10.00 อ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณร้อยละ 4.00 บวกกับอัตราผลตอบแทนจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น (Risk Premium) ประมาณร้อยละ 6.00

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (คาดว่าวันที่ 1 ธันวาคม 2559) ประเมินโดย GRAND เท่ากับ 1,405.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่า ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ตารางที่ 16 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ WHA ซลหารพิจิตร กม. 5 ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด โดย GRAND

	ปี 59 (1-31 ธ.ค.)	ปี 60 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 61 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 62 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 63 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 64 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 65 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 66 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 67 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 68 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสเงินสดสุทธิ	6,083,476	125,162,979	131,389,499	130,919,969	136,068,557	142,801,434	144,009,971	147,273,359	153,903,627	155,065,686
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ร้อยละ 10.00	6,035,349	112,884,370	107,727,330	97,583,962	92,201,428	87,966,994	80,646,786	74,976,645	71,229,186	65,242,733
มูลค่าทรัพย์สิน	1,404,549,655	บาท								
มูลค่าทรัพย์สิน (ปรับเศษ)	1,405,000,000	บาท								

	ปี 69 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 70 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 71 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 72 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 73 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 74 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 75 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 76 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 77 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสเงินสดสุทธิ	159,061,737	166,843,575	167,639,627	161,935,895	165,191,804	166,620,741	171,531,101	180,848,966	181,826,442
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ร้อยละ 10.00	60,840,038	58,015,035	52,992,581	46,535,976	43,156,033	39,572,127	37,034,844	35,496,946	32,444,368

	ปี 78 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 79 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 80 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 81 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 82 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 83 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 84 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 85 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 86 (ม.ค.- มี.ค.)
กระแสเงินสดสุทธิ	187,000,164	197,822,990	199,689,069	204,715,555	215,872,135	217,700,023	223,927,502	237,026,220	57,341,447
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ร้อยละ 10.00	30,334,132	29,172,501	26,770,625	24,949,531	23,917,481	21,927,274	20,504,110	19,730,459	4,660,809

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

2) **สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 โดย BKKPA**

BKKPA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Method) ซึ่ง BKKPA ใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากวิธีประเมินดังกล่าวเหมาะสมสำหรับประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเองสอดคล้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทั้งนี้ BKKPA จัดทำประมาณการโดยประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ จากนั้นหักด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง จนสิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน โดยผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

▪ **ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า**

BKKPA ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ทั้งนี้ BKKPA กำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี

▪ **ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า**

BKKPA กำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคาคลังสินค้า เป็นระยะเวลา 25 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเช่าทำกับ WHA

ข) สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในปีที่ 1 – 24 เท่ากับร้อยละ 92.50 และจากนั้นเท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม
ค่าเช่าที่ดิน	อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

BKKPA กำหนดอัตราคิดลดโดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง โดย BKKPA กำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 10.50 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และภาวะเศรษฐกิจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (คาดว่าวันที่ 1 ธันวาคม 2559) ประเมินโดย BKKPA รวมเท่ากับ 1,405.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่า ดังนี้

ตารางที่ 17 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5  
ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด – อาคารคลังสินค้า โดย BKKPA

	ปี 59 (1-31 ธ.ค.)	ปี 60 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 61 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 62 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 63 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 64 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 65 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 66 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 67 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 68 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสรายได้สุทธิ – อาคาร	10,276,221.00	125,413,588.88	129,724,807.69	135,551,622.10	137,988,485.74	141,718,358.06	148,128,392.17	149,966,665.36	153,224,280.57	160,278,261.95
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	10,189,448.59	112,538,128.19	105,345,365.13	99,617,429.28	91,772,140.20	85,296,595.04	80,683,017.03	73,922,318.52	68,351,206.42	64,704,013.79
มูลค่าทรัพย์สิน	1,387,000,000.00	บาท								

	ปี 69 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 70 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 71 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 72 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 73 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 74 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 75 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 76 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 77 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 78 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสรายได้สุทธิ – อาคาร	162,912,409.49	166,622,360.78	173,670,177.65	176,249,757.35	180,217,824.32	188,759,746.90	191,776,203.12	195,201,617.18	197,704,966.33	188,368,140.39
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	59,518,093.86	55,089,018.16	51,963,159.17	47,723,851.80	44,161,476.76	41,859,361.47	38,487,182.65	35,452,127.31	32,494,788.27	28,018,253.94

	ปี 79 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 80 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 81 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 82 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 83 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 84 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 85 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 86 (ม.ค.- มี.ค.)
กระแสรายได้สุทธิ – อาคาร	188,301,387.57	208,355,566.63	207,341,686.89	206,956,848.48	229,020,125.96	222,370,648.40	222,297,657.98	61,477,941.55
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	25,346,873.18	25,381,250.06	22,857,762.25	20,647,463.90	22,848,650.91	20,076,956.36	18,163,274.74	4,899,361.60

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ตารางที่ 18 ประมาณการกระแสเงินสดโครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5**  
**ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด – หลังคา โดย BKKPA**

	ปี 59 (1-31 ธ.ค.)	ปี 60 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 61 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 62 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 63 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 64 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 65 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 66 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 67 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสรายได้สุทธิ – หลังคา	150,430.80	1,805,169.60	1,805,169.60	1,805,169.60	1,805,169.60	1,820,212.68	1,985,686.56	1,985,686.56	1,985,686.56
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	149,233.97	1,620,641.55	1,466,642.53	1,327,278.03	1,201,158.05	1,096,079.29	1,082,101.88	979,277.07	886,223.83
<b>มูลค่าทรัพย์สิน</b>	18,000,000.00	บาท							

	ปี 68 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 69 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 70 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 71 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 72 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 73 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 74 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 75 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 76 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสรายได้สุทธิ – หลังคา	1,985,686.56	2,002,233.95	2,184,255.22	2,184,255.22	2,184,255.22	2,184,255.22	2,202,457.34	2,402,680.74	2,402,680.74
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	802,012.84	731,852.55	722,518.86	653,863.35	591,732.21	535,502.93	488,657.01	482,427.06	436,583.91

	ปี 77 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 78 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 79 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 80 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 81 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 82 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 83 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 84 (ม.ค.- ต.ค.)
กระแสรายได้สุทธิ – หลังคา	2,402,680.74	2,402,680.74	2,427,030.08	2,642,948.81	2,642,948.81	2,642,948.81	2,642,948.81	2,422,703.08
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	395,099.22	357,554.93	326,277.54	322,114.67	291,506.68	263,808.58	238,740.21	201,372.66

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

**สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 จัดทำโดย GRAND และ BKKPA**

ตารางที่ 19 สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5  
ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย GRAND และ BKKPA

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (วันที่ 1 ธันวาคม 2559)	
	ราคาประเมินโดย GRAND	ราคาประเมินโดย BKKPA
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน เนื้อที่ 66 – 2 – 85 ไร่ พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร	1,405.00 ล้านบาท	1,405.00 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5 ณ วันที่ GRAND และ BKKPA ทำการประเมินทรัพย์สิน (1 มีนาคม 2559) ด้วยวิธีต้นทุน เท่ากับ 1,253.10 ล้านบาท และ 920.65 ล้านบาท ตามลำดับ

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ**

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม.5 ที่จัดทำโดย GRAND และ BKKPA ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า **ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เพื่อร่วมกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์โครงการ WHA ชลหารพิจิตร กม. 5 โดยมีมูลค่าเท่ากับ 1,405.00 ล้านบาท และ 1,405.00 ล้านบาท ตามลำดับ**

**เอกสารแนบ 3 รายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ซึ่งจัดทำโดยบริษัทผู้ประเมินราคาอิสระ**

ในการเข้าทำรายการครั้งนี้ WHA ได้ว่าจ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ลาดกระบัง ได้แก่

- 1) บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด (“GRAND”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 2) บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด (“BKKPA”) ซึ่งได้ทำการประเมินเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2559 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

**1) สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ลาดกระบัง โดย GRAND**

GRAND ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ GRAND เห็นว่าวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดดังกล่าว ซึ่งได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าให้เข้าพร้อมสำนักงานในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคต สามารถนำมาใช้กำหนดมูลค่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ GRAND จัดทำประมาณการเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยพิจารณาจากประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในอนาคต หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เพื่อหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี และใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ในการพิจารณากระแสเงินสด ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ระดับความเสี่ยง ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับการลงทุน แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ในการประเมินมูลค่า GRAND ได้พิจารณาและวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ ภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาพการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทางและแนวโน้มทั้งในปัจจุบันและอนาคต รวมถึงปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

**ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า**

**▪ ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า**

GRAND ประมาณการค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย โดยอ้างอิงจากอัตราเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญา อ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ โครงสร้างอาคาร และสภาพอาคาร เป็นปัจจัยหลัก จากนั้น ได้ทำการปรับเพิ่ม – ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ เพื่อมากำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ และกำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 3.00 ทุกๆ ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

▪ ส่วนของพื้นที่หลังคาค้างสินค้า

GRAND ประเมินการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากเงื่อนไขที่ WHA ตกลงจะจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นเวลา 15 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำการที่ WHART จะเช่าทำกับ WHA

ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่ค้างสินค้า

อาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)
ค้างสินค้า A	ปี 2559 - 2560 : ร้อยละ 100 / ปี 2561 – ปีสิ้นสุดการคาดการณ์ : ร้อยละ 95
ค้างสินค้า B C D E F และ G	ปี 2559 : ร้อยละ 100 / ปี 2560 : ร้อยละ 97 / ปี 2561 – ปีสิ้นสุดการคาดการณ์ : ร้อยละ 95
ค้างสินค้า AAL	ปี 2559 - 2565 : ร้อยละ 100 / ปี 2566 – ปีสิ้นสุดการคาดการณ์ : ร้อยละ 95

ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	รายละเอียด
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	อ้างอิงข้อมูลที่ได้รับจาก WHA ซึ่งประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค (น้ำ-ไฟ) ค่าบริหารจัดการ โครงการ ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันภัย ค่านายหน้า และค่าใช้จ่าย อื่นๆ โดย GRAND กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.50 ทุกๆ ปี จนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

GRAND พิจารณาอัตราคิดลดจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาพเศรษฐกิจ  
แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทาง  
เสี่ยง โดยกำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 9.25 อ้างอิงอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ  
ร้อยละ 4.00 บวกกับอัตราผลตอบแทนจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น (Risk Premium) ประมาณร้อยละ 5.25

จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

GRAND กำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ร้อยละ 7.50 เพื่อพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีสิ้นสุดการคาดการณ์กรณีที่มี  
มีการขายสินทรัพย์ดังกล่าว โดยคำนึงถึงทำเล สภาพทรัพย์สิน สถานภาพทางการตลาดในปัจจุบัน แนวโน้มในอนาคต เป็นต้น  
GRAND กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าขายที่ดินและอาคาร ณ สิ้นปี 2574

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA ลาดกระบัง โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าโครงการดังกล่าว ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (คาดว่าวันที่ 1 ธันวาคม 2559) ประเมินโดย GRAND เท่ากับ 2,421.00 ล้านบาท** โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่า ดังนี้



รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ตารางที่ 20 ประมาณการกระแสเงินสด โครงการ WHA ลาดกระบัง  
ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด โดย GRAND

	ปี 59 (1-31 ธ.ค.)	ปี 60 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 61 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 62 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 63 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 64 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 65 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 66 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 67 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 68 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 69 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสเงินสดสุทธิ	41,346,996	174,590,478	173,146,347	174,065,230	176,146,349	181,947,743	193,209,874	192,023,887	198,030,115	207,660,133	209,460,867
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.25	41,043,291	158,634,382	144,002,044	132,509,161	122,739,988	116,047,999	112,797,340	102,613,228	96,862,994	92,973,318	85,839,396
มูลค่าปัจจุบันสุทธิรวม	1,570,950,413										
มูลค่าปัจจุบันของโครงการ ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ ณ อัตราผลตอบแทนร้อยละ 7.50	849,910,301										
มูลค่าทรัพย์สิน	2,420,860,714	บาท									
มูลค่าทรัพย์สิน (ปกติเศษ)	2,421,000,000	บาท									

	ปี 70 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 71 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 72 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 73 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 74 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสเงินสดสุทธิ	216,705,220	227,242,632	229,183,641	236,871,100	248,165,904
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ร้อยละ 9.25	81,288,982	78,021,009	72,028,278	68,141,243	65,345,945

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

## 2) สรุปประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ลาดกระบัง โดย BKKPA

BKKPA ได้ทำการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าว โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Method) ซึ่ง BKKPA ใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากวิธีประเมินดังกล่าวเหมาะสมสำหรับประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากทรัพย์สินเองสอดคล้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทั้งนี้ BKKPA จัดทำประมาณการโดยประมาณการรายได้จากการดำเนินงานของโครงการ จากนั้นหักด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินการที่เกี่ยวข้อง และใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ในการพิจารณากระแสเงินสด ณ ปีที่สิ้นสุดประมาณการ แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) เพื่อทำการหามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ WHART คาดว่าจะเข้าลงทุน โดยผลการประเมินด้วยวิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

### ก) สมมติฐานอัตราค่าเช่า

#### ▪ ส่วนของพื้นที่คลังสินค้า

BKKPA ประมาณการค่าเช่าโดยอ้างอิงจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน และเมื่อภายหลังสิ้นสุดสัญญาอ้างอิงจากการสำรวจค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน เพื่อกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร การรับน้ำหนักของพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ ทั้งนี้ BKKPA กำหนดให้มีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 10.00 ทุกๆ 3 ปี

#### ▪ ส่วนของพื้นที่หลังคาคลังสินค้า

BKKPA กำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่หลังคาคลังสินค้า เป็นระยะเวลา 15 ปี โดยจะมีการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ตามเงื่อนไขในสัญญาตกลงกระทำที่ WHART จะเช่าทำกับ WHA

### ข) สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่

กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ในช่วงสัญญาเช่าปัจจุบัน เท่ากับร้อยละ 100.00 และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ 95.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

### ค) สมมติฐานค่าใช้จ่าย

ต้นทุนในการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่าย
ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ไม่เกินร้อยละ 3.50 ของรายได้รวม
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม
สำรองเงินปรับปรุงในอนาคต	ร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม

### ง) สมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

BKKPA กำหนดอัตราคิดลดโดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง โดย BKKPA กำหนดอัตราคิดลดสำหรับสินทรัพย์นี้ที่ร้อยละ 9.50 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด และภาวะเศรษฐกิจ

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

จ) สมมติฐานอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

BKKPA เห็นว่าเนื่องจากสถานะเศรษฐกิจและตลาดอยู่ในสภาวะชะลอตัว และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินแต่ละประเภทขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของรายได้ ความเสี่ยงในการดำเนินงานทั้งการปล่อยเช่าและอัตราการใช้เช่า ดังนั้น BKKPA จึงกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีการขายทรัพย์สินออกไปที่ร้อยละ 7.00 BKKPA กำหนดค่าใช้จ่ายขายทรัพย์สิน ร้อยละ 3 ของมูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปี 2569

จากข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นในการประเมินมูลค่าโครงการ WHA ลาดกระบัง โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด **มูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการดังกล่าว ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (คาดว่าวันที่ 1 ธันวาคม 2559) ประเมินโดย BKKPA เท่ากับ 2,603.00 ล้านบาท** โดยมีรายละเอียดการประเมินมูลค่า ดังนี้

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ตารางที่ 21 ประมาณการกระแสเงินสด โครงการ WHA ลาดกระบัง ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด – อาคารคลังสินค้า โดย BKKPA

	ปี 59 (1-31ธ.ค.)	ปี 60 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 61 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 62 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 63 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 64 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสรายได้สุทธิ – อาคาร	15,504,392.34	186,514,947.47	187,655,039.30	198,542,343.01	203,990,233.51	206,673,756.11
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	15,395,861.60	169,169,057.36	155,378,372.54	150,098,011.31	140,957,251.35	130,411,140.10
<b>มูลค่าทรัพย์สิน</b>	<b>2,586,000,000</b>	<b>บาท</b>				

	ปี 65 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 66 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 67 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 68 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 69 (Terminal Value)
กระแสรายได้สุทธิ – อาคาร	225,119,828.58	220,705,077.23	205,898,716.93	227,027,889.91	226,931,154.96
มูลค่าขายที่ดินพร้อมอาคาร ณ สิ้นปี 2569 หลังหักค่าใช้จ่ายในการขาย โดยกำหนดอัตราผลตอบแทน ร้อยละ 7.00					3,144,617,432.99
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	129,669,021.26	116,090,870.62	98,831,384.13	99,665,243.67	1,380,487,053.08

ตารางที่ 22 ประมาณการกระแสเงินสด โครงการ WHA ลาดกระบัง ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด – พื้นที่เช่าหลังคา โดย BKKPA

	ปี 59 (1-31ธ.ค.)	ปี 60 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 61 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 62 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 63 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 64 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 65 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 66 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 67 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 68 (ม.ค.- ธ.ค.)
กระแสรายได้สุทธิ – หลังคา	179,958.90	2,159,506.80	2,159,506.80	2,159,506.80	2,159,506.80	2,177,502.69	2,375,457.48	2,375,457.48	2,375,457.48	2,375,457.48
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	178,527.15	1,938,757.70	1,754,530.17	1,587,809.77	1,436,933.67	1,311,228.97	1,294,507.93	1,171,499.61	1,060,180.93	959,440.15
<b>มูลค่าทรัพย์สิน</b>	<b>17,000,000</b>	<b>บาท</b>								

	ปี 69 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 70 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 71 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 72 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 73 (ม.ค.- ธ.ค.)	ปี 74 (ม.ค.- พ.ย.)
กระแสรายได้สุทธิ – หลังคา	2,395,252.96	2,613,003.23	2,613,003.23	2,613,003.23	2,613,003.23	2,395,252.96
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	875,508.078	864,342.27	782,210.36	707,832.48	640,616.94	535,959.41

**สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ โครงการ WHA ลาดกระบัง จัดทำโดย GRAND และ BKKPA**

ตารางที่ 23 สรุปผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ โครงการ WHA ลาดกระบัง  
ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน ด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด จัดทำโดย GRAND และ BKKPA

รายละเอียดสินทรัพย์	ประเมินโดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด ณ วันที่ WHART เข้าลงทุน (วันที่ 31 ธันวาคม 2559)	
	ราคาประเมินโดย GRAND	ราคาประเมินโดย BKKPA
ที่ดินจำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ 99 - 1 - 51 ไร่ พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร	2,421.00 ล้านบาท	2,603.00 ล้านบาท

หมายเหตุ ผลการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ โครงการ WHA ลาดกระบัง ณ วันที่ GRAND และ BKKPA ทำการประเมินทรัพย์สิน (1 มีนาคม 2559) ด้วยวิธีต้นทุน เท่ากับ 2,020.20 ล้านบาท และ 1,803.64 ล้านบาท ตามลำดับ

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระต่อการประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ลาดกระบัง ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ**

การประเมินมูลค่าสินทรัพย์โครงการ WHA ลาดกระบัง ที่จัดทำโดย GRAND และ BKKPA ซึ่งผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าเช่นเดียวกันนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เป็นวิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง ภายใต้สมมติฐานว่ารายได้ในอนาคตของสินทรัพย์นั้นมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตามภาวะตลาด ซึ่งสอดคล้องกับสภาพของสินทรัพย์ดังกล่าว ณ ปัจจุบัน ที่เป็นอาคารคลังสินค้าให้เช่า ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงใช้ราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 ราย เพื่อร่วมกำหนดมูลค่าของสินทรัพย์โครงการ WHA ลาดกระบัง โดยมีมูลค่าเท่ากับ 2,421.00 ล้านบาท และ 2,603.00 ล้านบาท ตามลำดับ