

รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2559

ของ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประชุมเมื่อวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2559 เวลา 13.45 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคาร SJ Infinite One Business Complex เลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ

การแนะนำก่อนการประชุม

พิธีกรที่ประชุมได้กล่าวต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และแนะนำคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการของบริษัท ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษากฎหมายของกองทรัสต์ WHART สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท

- | | | |
|-----|------------------------|-------------------------|
| (1) | คุณกำธร ตติยกุล | ประธานกรรมการ |
| (2) | คุณปิยะพงศ์ พิณสุประภา | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| (3) | คุณรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ | กรรมการอิสระ |

2. ที่ปรึกษากฎหมายและเลขานุการของบริษัท

คุณเกษมสี สุกุลชัยศิริวิช

3. ทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART

- | | | |
|-----|------------------------|--|
| (1) | คุณวิวัฒน์ อัจฉริยวณิช | ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด |
| (2) | คุณเชมชาติ สุวรรณกุล | ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด |
| (3) | คุณศศนันท์ สิริวิชญ์ | ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด |

4. ที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ WHART

- | | | |
|-----|--------------------|-------------------------------------|
| (1) | นายสิทธิไชย มหาคุณ | ตัวแทนจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด มหาชน |
|-----|--------------------|-------------------------------------|

- (2) นายสาวิตร ศรีศรีนยพงศ์ ตัวแทนจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด มหาชน
 - (3) นางสาวพัชรพร ชูศักดิ์ภักดี ตัวแทนจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด มหาชน
 - (4) นางสาวณิชา ชิงเนล ตัวแทนจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด มหาชน
5. ที่ปรึกษากฎหมายสำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่สองของกองทรัสต์ WHART
- (1) นายชรินทร์ สัจจญาณ ตัวแทนจากบริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
 - (2) นางสาวสิวลี ชัยโรจน์กาญจนา ตัวแทนจากบริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอทส์ จำกัด
6. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
- (1) คุณจรรย์ อนุমানราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจดีพาร์ทเนอร์ จำกัด
 - (2) คุณดวงใจ หล่อเลิศวิทย์ ตัวแทนจากบริษัท เจดีพาร์ทเนอร์ จำกัด
 - (3) คุณกนกกร พรสวัสดิ์ ตัวแทนจากบริษัท เจดีพาร์ทเนอร์ จำกัด

หลังจากการแนะนำบุคคลต่างๆ แล้วพิธีกรได้เชิญ คุณก่าธร ตติยกวี ประธานกรรมการ กล่าวเปิดการประชุม

คุณก่าธร ตติยกวี ประธานกรรมการได้กล่าวสวัสดิ์และต้อนรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และขอให้คุณเกษมสี สกฤษชัยสิริวิษ เลขานุการของบริษัทชี้แจงขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

- (ก) เนื่องจากมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาร่วมประชุมจำนวนมาก เพื่อความสะดวกในการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียง ขอให้ยกมือแล้วจะมีเจ้าหน้าที่ของบริษัทดำเนินการจัดเก็บบัตรลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านที่ไม่เห็นด้วยหรืองดออกเสียงในวาระนั้นๆ
- (ข) สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เห็นด้วยไม่ต้องยกมือและไม่ต้องส่งบัตรลงคะแนน และขอให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าวส่งคืนใบลงคะแนนให้แก่เจ้าหน้าที่ที่บริเวณทางออกเมื่อประชุมเสร็จ
- (ค) ในการนับคะแนนเสียงผู้ถือหุ้นทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อหนึ่งหน่วยทรัสต์ ซึ่งบริษัทจะนำคะแนนเสียงที่ไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงหักออกจากจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม ส่วนที่เหลือจะถือว่าเป็นคะแนนเสียงที่ลงคะแนนเห็นด้วยในวาระนั้นๆ
- (ง) ในกรณีไม่มีผู้ใดไม่เห็นด้วยและงดออกเสียงในวาระใดๆ ให้ถือว่าที่ประชุมมีมติเห็นชอบเป็นเอกฉันท์

ไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์คัดค้านหรือไม่เห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนที่ระบุข้างต้น จึงถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนการประชุมและกระบวนการนับคะแนนดังกล่าว

เริ่มการประชุม

ประธานฯ แถลงต่อที่ประชุมว่ามีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะ ณ เวลาเริ่มประชุมทั้งหมด 279 คน ถือหุ้นทรัสต์รวมทั้งสิ้น 479,144,778 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 72.41 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด คือ 661,670,000 หน่วย ครบเป็นองค์ประชุม ประธานฯ จึงได้กล่าวเปิดการประชุม เพื่อพิจารณาข้อมติในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

ประธานฯ ได้ขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2559 ของกองทรัสต์ WHART ที่จัดขึ้นเมื่อวันที่ 7 เมษายน 2559 โดยสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวได้เผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัท และได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 แล้ว

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 14 แล้ว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติรับรองรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2559 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2559 โดยมีรายละเอียดตามที่ประธานฯ เสนอทุกประการด้วยคะแนนเสียงดังนี้

-	เห็นด้วย	478,134,374	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.1663
-	ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0
-	งดออกเสียง	13,943,833	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.8337

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 และโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณอุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา แถลงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้บริษัทพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ได้แก่ กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงาน จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") และแต่งตั้ง WHA ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยทรัพย์สินดังกล่าวประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์ใน 2 โครงการดังต่อไปนี้

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบด้วยสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 1 โฉนด โฉนดเลขที่ 129645 เนื้อที่ตามโฉนด 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร¹ พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,378.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม.5

2. โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ตั้งอยู่ที่แขวงคลองสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005) เนื้อที่ตามโฉนด 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร² และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง

สำหรับในเรื่องราคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม นั้น บริษัทได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินราคาด้วยวิธีการพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ดังนี้

¹ พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากับผู้เช่า ได้มีการดัดแปลงพื้นที่ภายในคลังสินค้าอาคาร C, D, E และ F ของผู้เช่าซึ่งทำให้พื้นที่ใช้สอยได้จริงอยู่ที่ประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ WHA ได้ยื่นขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารแล้ว และอยู่ในระหว่างการพิจารณาออกใบอนุญาตและใบรับรองการใช้อาคาร

² พื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตรเป็นพื้นที่เช่าหลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบังเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา (Solar Rooftop) ซึ่งจะไม่รวมหลังคาของอาคารเลขที่ 7/1 และ 7/2 (อาคาร AAL Phase 1 และอาคาร AAL Phase 2)

1. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 บริษัท กรุงเทพ ประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 1,406 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 1,405 ล้านบาท

2. ทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 2,603 ล้านบาท และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ประเมินราคาไว้ที่ 2,421 ล้านบาท

หลังจากคุณปิยะพงศ์ชี้แจงรายละเอียดของโครงการแล้ว คุณจรรย์ อนุমানราชธน ตัวแทนจากบริษัท เจดีพาร์ทเนอร์ จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินซึ่งเป็นรายการเกี่ยวโยงกัน ความสมเหตุสมผลของราคาและเงื่อนไขการลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการทำรายการ มีรายละเอียดดังนี้

คุณจรรย์สรุปความเห็น และข้อดีข้อเสียในการลงทุน โดยแสดงความเห็นว่าการลงทุนในสินทรัพย์ครั้งนี้ มีข้อดีเนื่องจากการเป็นการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมซึ่งทำให้กองทรัสต์ WHART มีขนาดใหญ่ขึ้น โดยเป็นสินทรัพย์ประเภทที่กองทรัสต์ WHART เคยลงทุนอยู่แล้ว อีกทั้งสินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้มีอัตราค่าเช่าสูงกว่าสินทรัพย์เดิม ซึ่งจะทำให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART เพิ่มขึ้น นอกจากนี้การลงทุนในครั้งนี้นี้ยังสร้างความน่าสนใจให้แก่ผู้ลงทุน เนื่องจากกองทรัสต์ WHART จะมีขนาดสินทรัพย์ และรายได้เพิ่มขึ้น รวมทั้งยังทำให้ประมาณการอัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปีแรก (first year yield) ภายหลังจากการลงทุนในครั้งนี้อย่างสูงกว่ากรณีไม่ได้ลงทุนเพิ่มเติม และการลงทุนในครั้งนี้นี้ก็สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และสินทรัพย์ที่ลงทุนเป็นสินทรัพย์ที่มีสภาพดี และมีอายุการใช้งานน้อย อย่างไรก็ตาม การลงทุนในครั้งนี้มีข้อด้อย คืออาจทำให้กองทรัสต์ WHART มีภาระหนี้สินเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น โดยกองทรัสต์ WHART จะกู้ยืมเงินเพิ่มเพื่อลงทุนในทรัพย์สินในวงเงินไม่เกิน 1,300 ล้านบาท ซึ่งเมื่อร่วมกับภาระหนี้เดิมที่มีอยู่จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีภาระหนี้ในวงเงินไม่เกิน 3,900 ล้านบาท ผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิมที่มีได้ใช้สิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งที่สองของกองทรัสต์ WHART อาจส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทำให้อำนาจการควบคุมลดลง (control dilution) นอกจากนี้ กองทรัสต์ WHART ยังมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินได้ตามแผนงานที่วางไว้ เช่นในบางโครงการที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบ แต่อย่างไรก็ตาม WHA ตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้าส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ทั้งนี้มีสัญญาเช่าคลังสินค้าที่จะหมดอายุสัญญาเช่าภายใน 1 ปี หลังกองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนคิดเป็นร้อยละ 16.52 ของพื้นที่เช่าคลังสินค้าทั้งหมดที่จะลงทุนครั้งนี้ ซึ่งหากผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าก็อาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ประกอบของกองทรัสต์ WHART ได้ และกองทรัสต์ WHART ยังมีความเสี่ยงจากการที่ WHA ไม่ต่ออายุระยะเวลาประกันการชำระค่าเช่าหลังคาของโครงการลาดกระบังอีก 10 ปี และการลงทุนในครั้งนี้นี้ยังมีความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนไม่บรรลุผลสำเร็จ เช่น การขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ด.") เป็นต้น

ต่อมา คุณจรรย์อธิบายให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าในการพิจารณาความเหมาะสมของราคาสำหรับการเข้าทำรายการในครั้งนี้นี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี คือ (1) วิธีการประเมิน

ราคาจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (income approach) และ (2) วิธีการประเมินราคาโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งประเมินโดยวิธีการประเมินรายได้สินทรัพย์ในอนาคตและคิดลดหักค่าใช้จ่ายกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในครั้งนี้มีมูลค่ารวมเท่ากับ 4,194.05 ล้านบาท โดยสาเหตุที่มูลค่ายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินทรัพย์สินจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 รายนั้น เนื่องจากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเสมือนการนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนมาบริหารงานภายใต้ต้นทุนของกองทรัสต์ WHART โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการกองทรัสต์ WHART ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในการประมาณการ และนำกระแสเงินสดมาคิดลดด้วยต้นทุนถัวเฉลี่ยของกองทรัสต์ WHART ในขณะที่ผู้ประเมินราคาอิสระพิจารณาเฉพาะค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว

หลังจากนั้นคุณจึงสรุปความเป็นธรรมของเงื่อนไขการเข้าทำรายการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการในครั้งนี้มีความเหมาะสม เนื่องจากที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนแล้วเห็นว่าเป็นเงื่อนไขที่มีความเหมาะสม ซึ่งเป็นเงื่อนไขปกติของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งข้อกำหนดการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็มีลักษณะคล้ายกับการลงทุนครั้งก่อน ซึ่งจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART สามารถหาประโยชน์จากสินทรัพย์ได้ นอกจากนี้ เงื่อนไขสำคัญและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมมีลักษณะคล้ายกับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

และสุดท้ายคุณจึงได้สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระว่า ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2 นี้ เนื่องจากเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และทำให้กองทรัสต์ WHART มีสินทรัพย์มากขึ้น และสินทรัพย์ดังกล่าวทำให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์เพิ่มมากขึ้น อีกทั้ง WHA ได้ตกลงที่จะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการในการชำระค่าเช่าคลังสินค้าส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนในครั้งนี้อยู่ในลักษณะที่สามารถหารายได้ได้ทันที ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีรายได้มากขึ้น และมีประมาณการอัตราผลตอบแทนสูงขึ้น อีกทั้งราคาการเข้าทำรายการในครั้งนี้ยังต่ำกว่าราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และเงื่อนไขในการเข้าซื้อทรัพย์สินจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART ได้รับประโยชน์จากการเข้าลงทุนตามวัตถุประสงค์ที่วางไว้

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณวิสูตร เกิดเกรียงบุญ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า บริษัทมีหลักเกณฑ์อย่างไรในการบริหารจัดการจัดหาทรัพย์สินเพื่อให้การจัดการทรัพย์สินทำได้โดยประหยัด ครอบคลุม และมีประสิทธิผลดี

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า หากพิจารณาจากงบการเงินของกองทรัสต์ WHART ที่ผ่านมาจะพบว่ากองทรัสต์ WHART มีรายจ่ายในสัดส่วนที่น้อยมาก โดยกองทรัสต์ WHART มีกำไรประมาณร้อยละ 90 ของรายรับ และในการบริหารรายรับรายจ่ายในแต่ละรายการจะมีการใช้จ่ายอย่างเหมาะสม เช่น กรณีที่ต้องมีการซ่อมแซมทรัพย์สิน บริษัทจะต้องทำการเปรียบเทียบราคาของผู้รับเหมาแต่ละรายก่อนเข้าทำรายการ

(2) คุณวุฒิสักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า อัตราการเช่าของทรัพย์สินเดิม ณ สิ้นปี 2558 ไม่รวมส่วนที่ WHA รับชำระค่าเช่าใช่หรือไม่ และอัตราการเช่าในไตรมาสที่ 1 เป็นเท่าไร

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า อัตราการเช่าดังกล่าวไม่รวมส่วนที่ WHA รับชำระค่าเช่าและอัตราการเช่าในไตรมาสที่ 1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559 มีสัดส่วนใกล้เคียงเดิมคือประมาณร้อยละ 91.7

คุณวุฒิสักดิ์ อุดมพรผดุง เสนอแนะเพิ่มเติมว่า การรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทประจำไตรมาส ควรมีความชัดเจนและมีรายละเอียดมากขึ้น เช่น รายงานการเปลี่ยนแปลงของอัตราการเช่า รายได้ต่อตารางเมตรของคลังสินค้า และเสนอแนะให้งบการเงินในส่วนของการทำไรขาดทุนแยกประเภทของรายได้ว่าเป็นรายได้จากการรับชำระค่าเช่าจำนวนเท่าใด และควรนำข้อมูลดังกล่าวเผยแพร่ในเว็บไซต์ของ WHART เพื่อเป็นประโยชน์ต่อนักลงทุน

ประธานฯ ได้กล่าวขอบคุณผู้ถือหุ้นยทิสต์สำหรับข้อเสนอแนะ และจะนำไปพิจารณาปรับปรุงต่อไป

(3) คุณกนกอร บุญสร้างสุข ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า สินทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน คือสินทรัพย์จากการลงทุนในครั้งแรก และจากการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 มีผู้เช่าเต็มจำนวนแล้วหรือไม่ ความแตกต่างของการประมาณอัตราคิดลด (discount rate) ของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระและที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และผลกระทบจากลดทุนของกองทรัสต์

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า ณ ปัจจุบันทรัพย์สินที่ได้ลงทุนในครั้งแรกมีอัตราการเช่าประมาณร้อยละ 97 โดยยังมีห้องว่าง 1 ห้อง แต่ขณะนี้อยู่ในระหว่างการเจรจากับลูกค้ารายหนึ่งซึ่งใกล้จะบรรลุข้อตกลงแล้ว ส่วนทรัพย์สินที่ได้ลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ยังมีอัตราการเช่าเท่าเดิมคือประมาณร้อยละ 85-86 รวมอัตราการเช่าของทรัพย์สินในปัจจุบันเท่ากับประมาณร้อยละ 92

ส่วนอัตราคิดลด (discount rate) ระหว่างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความแตกต่างกันเนื่องจากวิธีการประเมินมีแนวคิดต่างกัน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาตามความเสี่ยงของทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยอัตราที่ใช้สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 9 - 9.5 ในขณะที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะพิจารณาจากแหล่งเงินทุน และส่วนทุนด้วย จึงทำให้เกิดความแตกต่าง

ส่วนผลกระทบจากการลดทุน หากพิจารณาจากงบการเงินจะเห็นได้ว่าเมื่อกองทรัสต์ WHART มีขนาดใหญ่ขึ้น ผลกระทบจากการลดทุนก็จะยิ่งลดลง เนื่องจากมีมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้นและจำนวนหน่วยมากขึ้น

(4) คุณสมชาย เจนศิริพันธ์ ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า อัตราส่วนรายได้ที่ได้จากค่าเช่าหลังคาเมื่อเทียบกับรายได้รวมคิดเป็นร้อยละเท่าไร และสัญญาที่ WHA จะรับชำระค่าเช่าหลังคาเป็นเวลา 25 ปี

หรือจนกว่าจะมีผู้เช่านั้น อายุสัญญาของผู้เช่าหลังคาส่วนใหญ่มีระยะเวลาประมาณกี่ปี และเมื่อมีการเพิ่มทุนครั้งนี้แล้วจะทำให้อัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) เปลี่ยนไปหรือไม่

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า อัตราส่วนรายได้จากหลังคาคิดเป็นประมาณร้อยละ 1 ของรายได้รวมเท่านั้น เนื่องจากหลังคามีอัตราค่าเช่าน้อยเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าคลังสินค้า สำหรับอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) บริษัทจะพิจารณาจากการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (DPU) เป็นหลัก เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) เป็นหลัก โดยพิจารณาเปรียบเทียบการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (DPU) ก่อนและหลังการเพิ่มทุน ซึ่งอัตราผลตอบแทนภายใน (IRR) หลังจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้น่าจะอยู่ในอัตราส่วนที่ใกล้เคียงเดิมคือประมาณร้อยละ 7.6 - 7.7 ตามที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ชี้แจงแล้ว

สำหรับระยะเวลาการเช่าหลังคานั้น ผู้ที่ประสงค์จะเช่าหลังคาจะต้องเข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้าก่อนจึงจะมาเช่าหลังคาเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้า ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาค่อนข้างยาวคือประมาณ 25 ปี ดังนั้นจึงคาดว่าผู้เช่าน่าจะเช่าหลังคาเป็นระยะเวลานานเช่นกัน

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 14 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติเห็นชอบให้ลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินดังกล่าว และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัท เป็นผู้ดำเนินการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการเข้าลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
2. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
3. เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART

4. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1. 2. และ 3. ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ

5. ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนหรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนด เปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณวิสูตร เกิดเกรียงบุญ ผู้ถือหน่วยมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า หากมีการเพิ่มทุนและผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้ซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มจะส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนหรือไม่ และอัตราผลตอบแทนจะอยู่ที่เท่าไร

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า การเพิ่มทุนจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลตอบแทน เพียงแต่สัดส่วนของการถือหน่วยทรัสต์อาจลดลง

(2) คุณสมยศ อนันตประยูร ในฐานะผู้ถือหน่วยที่มาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART แม้จะทำให้เกิด dilution effect แต่ก็ไม่ได้ทำให้ผลตอบแทนลดลงใช่หรือไม่ โดยอัตราผลตอบแทนจะขึ้นอยู่กับบริหารจัดการรายได้จากการเช่า หากมีผู้เช่าน้อยลงก็อาจทำให้อัตราผลตอบแทนลดลงใช่หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า ความเข้าใจดังกล่าวถูกต้องแล้ว คือการเพิ่มทุนไม่ได้ทำให้ผลตอบแทนลดลง แต่สิ่งที่กระทบต่อผลตอบแทนคือการบริหารรายได้จากการเช่า

เมื่อไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการตามที่ขอให้ลงมติในวาระที่ 2 ด้วยคะแนนเสียงดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง ผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	358,454,961	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.1413
-	ไม่เห็นด้วย	1,200,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.3219

- งดอกเสี่ยง 13,186,833 เสี่ยง คิดเป็นร้อยละ 3.5368
ของจำนวนเสี่ยงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา แถลงต่อที่ประชุมว่าสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART โดยการลงทุนในครั้งนี้ บริษัทเห็นสมควรให้ใช้เงินลงทุนเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนเงินไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (สี่พันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยเงินลงทุนมาจาก 3 ส่วน คือ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัทได้พิจารณาถึงความเหมาะสมของอัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาพะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน โดยในส่วนของโครงสร้างเงินทุนที่บริษัทจะขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับวาระที่ 3 นี้ บริษัทขอเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ทำการเพิ่มทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย และพิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART นำเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าจำนวนประมาณ 55,000,000 บาท มาเป็นส่วนหนึ่งของเงินที่กองทรัสต์ WHART จะนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย และราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) โดยราคาหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขายจะมีราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 9 บาท โดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ทั้งนี้ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย เมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 661,670,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 977,960,000 หน่วย

ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิเช่น การกำหนดจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 14 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย โดยเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบันจำนวน 661,670,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 977,960,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.4671 บาท และขออนุมัติการนำเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในจำนวนประมาณ 55,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาท) รวมถึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างที่เสนอข้างต้น โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งที่สองนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย และจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
2. ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
3. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า วงเงินกู้ประมาณ 1,300 ล้านบาทนั้นมีอัตราดอกเบี้ยเท่าไร และมีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณกี่ปี

ประธานฯ ได้ชี้แจงว่า เนื่องจากวาระนี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน และวาระเกี่ยวกับการกู้ยืมจะอยู่ในวาระถัดไป ดังนั้น จึงขออนุญาตตอบคำถามนี้ในวาระถัดไป

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายที่บางส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง ผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	337,654,961	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	90.5625
-	ไม่เห็นด้วย	1,500,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.4023
-	งดออกเสียง	33,686,833	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	9.0352

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณสุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าบริษัทพิจารณาเห็นสมควรเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นรายเดิม (รวมถึงผู้ถือหุ้นรายเดิมที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน) (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายเดิม โดยผู้ถือหุ้นรายเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้ ซึ่งภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิมแล้ว บริษัทสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิมตามสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร ในกรณีการ

จัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ให้ปิดเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด และ

ส่วนที่ 2 จัดสรรเพื่อเสนอขายส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือทรัสต์เดิม ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) โดยภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ 2 ดังกล่าวแล้วปรากฏว่ายังมีหน่วยทรัสต์เหลือ บริษัททวงสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณาปรับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 14 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามที่เสนอข้างต้น โดยกำหนดให้มีมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติ

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเพิ่มทุนในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิของซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
2. พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิของซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย

เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มเติมดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์

3. กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. เจรจาต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์เพื่อดำเนินการดังกล่าว

5. จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ

6. ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	425,385,367	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	92.3602
-	ไม่เห็นด้วย	21,500,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.6681
-	งดออกเสียง	13,686,833	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.9717

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 5 พิจารณามติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 1,350,000,000 บาท และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของ
กองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียด
ของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้เป็นวาระสืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่
กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยบริษัทเห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ อนุมัติ
ให้บริษัทมีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบัน
การเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัท
ประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้ อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ WHART หรือทรัสต์ของ
กองทรัสต์ WHART ในจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 1,350,000,000 บาท (หนึ่งพัน
สามร้อยห้าสิบล้านบาท) ประกอบด้วยวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 1,300,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อย
ล้านบาท) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ วงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนประมาณไม่เกิน 50,000,000 บาท (ห้า
สิบล้านบาท) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART และการให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ในรูปของ (1)
การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ตลอดจนจนอาจรวมถึงอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของทรัพย์สินที่จะลงทุน
เพิ่มเติม และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าช่วงเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลัก
หลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
ของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้ อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมใน
สัญญาเงินกู้

โดยบริษัทขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการ
ธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็น
สำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่ง
เอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าว
ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินจะปรากฏตามแบบแสดงรายการ
ข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ต่อไป

อย่างไรก็ดีบริษัทขอแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าเมื่อรวมการกู้ยืมเงินที่เสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
ลงมติในครั้งนี้กับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน หนี้สินของกองทรัสต์ WHART จะไม่เกินร้อยละ 35 ของ
มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ WHART ซึ่งเป็นไปตามกฎของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มา
ด้วย 14 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าว

นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการกู้ยืมเงินในครั้งนี้ ขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่น ๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิ จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน รวมถึงหลักประกัน โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

2. เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกันหรือสัญญาและข้อผูกพันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

(1) คุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจงคำถามเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินที่คุณวุฒิศักดิ์ อุดมพรผดุง ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ได้สอบถามไว้ในวาระที่ 3 ว่าการกู้ยืมเงินเป็นการกู้ยืมในวงเงินระยะยาวซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะมีระยะเวลาการกู้ยืมตั้งแต่ 5 ปีขึ้นไป ส่วนอัตราดอกเบี้ยนั้นบริษัทไม่สามารถชี้แจงเป็นจำนวนที่แน่นอนได้เนื่องจากอยู่ในระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินหลายแห่ง แต่โดยกรอบนั้นจะเป็นอัตราต่ำกว่า MLR

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมในคำถามดังกล่าวว่าเนื่องจากการกู้ยืมเงินไม่ได้จำกัดว่าเป็นการกู้จากธนาคารพาณิชย์เท่านั้น แต่อาจมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินอื่น เช่น บริษัทประกันชีวิต ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าธนาคารพาณิชย์

(2) คุณนงนยศ หาญสุวนิช ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเองสอบถามว่า หน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ที่ราคาไม่ต่ำกว่า 9 บาท มีหลักเกณฑ์ในการคำนวณราคาอย่างไร และหากราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่กำหนดไว้มีความแตกต่างจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) จำนวนที่แตกต่างกันนี้จะถูกบันทึกในทางบัญชีอย่างไร และหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่มีมูลค่ามากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) จะถือว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ซื้อหน่วยใหม่ในราคาที่แพงกว่ามูลค่าที่แท้จริงใช่หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงว่า การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้จะพิจารณาจากราคาตลาดในช่วงระยะเวลาที่จะเสนอขายนั้น แต่อาจมีราคาต่ำกว่าราคาตลาดเล็กน้อยเพื่อให้ราคาเสนอขายเป็นที่น่าสนใจสำหรับนักลงทุน สำหรับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) อาจมีความแตกต่างจากราคาเสนอขาย เนื่องจากราคาเสนอขายเป็นราคาของหน่วยลงทุนใหม่ ในขณะที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) เป็นมูลค่าคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินแล้วนำมาเฉลี่ยต่อหน่วยลงทุนที่มีอยู่ทั้งหมด

ประธานฯ ได้ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การเพิ่มทุนในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาซื้อทรัพย์สิน
ดั่งนั้นเงินที่ใช้ในการซื้อทรัพย์สินจะเท่ากับราคาทรัพย์สิน รวมกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ ส่วนราคาขาย
หน่วยทรัสต์ใหม่จะพิจารณาตามราคาตลาด ณ ขณะนั้นตามที่คุณปิยะพงศ์ได้ชี้แจงไปแล้ว

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	424,385,367	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	92.1431
-	ไม่เห็นด้วย	2,460,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.5341
-	งดออกเสียง	33,726,833	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	7.3228

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 6 พิจารณามติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART ที่เกี่ยวเนื่องกับการ
ดำเนินการตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียด
ของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าวาระนี้จะเป็นการขออนุมัติผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเข้าทำรายการที่
เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART สำหรับรายการที่ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ไปแล้ว โดยรายการที่
เกี่ยวข้องกันสำหรับการเพิ่มทุนในครั้งนี้สองนี้ มีดังนี้

1. การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงของ
อสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ระหว่างกองทรัสต์
WHART กับ WHA
2. การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะ
ลงทุนเพิ่มเติมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA
3. การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน
ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)
4. การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะ
ออกใหม่ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

5. รายการอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 14 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART ตามที่ได้เสนอ

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	322,528,945	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	95.4918
-	ไม่เห็นด้วย	1,500,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.4441
-	งดออกเสียง	13,726,833	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	4.0641

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 7 พิจารณานุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณรุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์ แถลงต่อที่ประชุมว่า ในวาระนี้บริษัทพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ที่ผ่านมา และที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนครั้งที่ 2 จึงมีความจำเป็นต้องเพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ที่ผ่านมา และ/หรือ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้ โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 14 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามที่ได้เสนอ

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

-	เห็นด้วย	338,414,961	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	90.7664
-	ไม่เห็นด้วย	21,200,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	5.6861
-	งดออกเสียง	13,226,833	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.5476

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 8 พิจารณามติแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 5.2.3

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พิณอุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของวาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่าด้วยกองทรัสต์ WHART มีภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน อันเป็นรายการที่ไม่สามารถนำมาคำนวณเป็นกำไรสุทธิของกองทรัสต์ WHART ได้ เงินในส่วนนี้จึงถือเป็นสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการดำเนินงาน เช่นเดียวกับรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด แต่สามารถนำมาพิจารณาจ่ายเป็นเงินผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ WHART มีกำไรสะสม เงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนดังกล่าวสามารถนำมาจ่ายได้ในรูปกำไรสะสมเท่าที่มี แต่ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่มีกำไรสะสม เงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนดังกล่าวจะต้องนำมาจ่ายในรูปเงินสดทุน

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ WHART ยังไม่สามารถจ่ายเงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนดังกล่าวได้ แม้จะเป็นรายการที่ถือเป็นสภาพคล่องส่วนเกิน โดยไม่มีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลดทุน เนื่องจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ WHART ไม่ได้กำหนดเหตุผลทุนกรณีที่กองทรัสต์ WHART มีสภาพคล่องตัวเกินจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนไว้อย่างชัดเจน

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการจ่ายเงินผลประโยชน์คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART มีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน หรือกรณีอื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยไม่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทฯ จึงขอเสนอให้แก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 5.2.3 จากเดิม

“5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

.....

5.2.3 กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 14.1 แห่งสัญญานี้”

เป็นดังนี้

“5.2 เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ให้มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้

.....

5.2.3 กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินใดๆ จากเงินสดจากการดำเนินงานซึ่งรวมถึงรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 15.1 แห่งสัญญานี้ หรือ เงินสดจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน หรือ เหตุอื่นใด”

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มา

ด้วย 14 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 5.2.3 ดังกล่าว

ประธานฯ ได้สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามหรือไม่ ไม่มีผู้ถือหุ้นใดซักถาม ประธานฯ จึงขอให้ลงมติ

ในวาระนี้

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

-	เห็นด้วย	480,931,383	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.0288
-	ไม่เห็นด้วย	1,500,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.3026
-	งดออกเสียง	13,226,833	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.6685

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 9 พิจารณานุมัติข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้
นโยบายการลงทุนและทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นไปตามเจตนารมณ์ในการก่อตั้งทรัสต์ และการ
ได้รับจัดสรรของซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้น

ประธานฯ ได้มอบหมายให้ คุณปิยะพงศ์ พินธุประภา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารนำเสนอรายละเอียดของ
วาระนี้ต่อที่ประชุม

คุณปิยะพงศ์แถลงต่อที่ประชุมว่า เมื่อเดือนเมษายน 2558 ดับบลิวเอชเอได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท เหมราช
พัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”) ในสัดส่วนร้อยละ 92.88 และปัจจุบัน เหมราชอยู่ในระหว่างกระบวนการขอเพิกถอน
หุ้นของเหมราชออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องด้วยลักษณะการดำเนิน
ธุรกิจของดับบลิวเอชเอและเหมราชมีความใกล้เคียงกัน กล่าวคือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ประกอบไปด้วย อาคาร
คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน โดยในส่วนของดับบลิวเอชเอจะมีทั้งแบบที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของ
ลูกค้า และแบบสำเร็จรูป ในขณะที่ของเหมราชจะพัฒนาอาคารโรงงานสำเร็จรูปเป็นส่วนใหญ่และคลังสินค้าสำเร็จรูป ดังนั้น
เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอและเหมราชในส่วนของอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานไม่ทับ
ซ้อนกัน คณะกรรมการบริษัทดับบลิวเอชเอจึงได้มีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอและเหมราช ในส่วนที่
เกี่ยวกับ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน รายละเอียดปรากฏตามหนังสือของดับบลิวเอชเอ สิ่งที่ส่งมา
ด้วย 10

ด้วยเหมราชอยู่ในระหว่างการจัดตั้งทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์เหมราช”) นโยบาย
การดำเนินธุรกิจของเหมราชที่ดับบลิวเอชเอกำหนดจึงได้ถูกนำมาใช้เป็นหลักในการกำหนดนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
เหมราช โดยจะสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของเหมราชดังกล่าว คือ ทั้งเหมราชและกองทรัสต์เหมราช ต่างมี
นโยบายการลงทุนอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการ
อุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยเหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราช หรือพื้นที่เกี่ยวเนื่องหรือต่อเนื่องกับ
พื้นที่ดังกล่าว รวมตลอดจนพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าว เช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ดี เพื่อให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของ
ดับบลิวเอชเอ และจะทำให้เห็นนโยบายการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ WHART และกองทรัสต์เหมราชไม่เกิดความซ้ำซ้อนกันได้
ในส่วนที่เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการ
อุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยเหมราช และ/หรือบริษัทย่อยของเหมราชหรือพื้นที่เกี่ยวเนื่องหรือต่อเนื่องกับ
พื้นที่ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอจึงขอให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART
รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และแก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนในสัญญาตกลงกระทำการ รายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่
ส่งมาด้วย 12 ให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ ทั้งนี้ นโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอและ
เหมราชดังกล่าวได้มีผลบังคับใช้แล้วตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2558 ซึ่งเป็นวันที่คณะกรรมการบริษัทดับบลิวเอชเอมีมติกำหนด
นโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ และเหมราช เป็นต้นมา

การปรับปรุงนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และปรับแก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนในสัญญาตกลง
กระทำการที่ดับบลิวเอชเอร้องขอมานั้น จะต้องแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 8.1.1 วรรคแรก และ สัญญาตกลงกระทำการ
ข้อ 3.1 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และ 12

การแก้ไขสัญญาทั้งสองเรื่องดังกล่าวเป็นประเด็นสำคัญที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ คือ

1. การแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ตามข้อเสนอของดับบลิวเอชเอจะส่งผลให้นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ไม่รวมการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ดังต่อไปนี้

- (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุนและ/หรือพัฒนาโดยเหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราช (รวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
- (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราช ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ Ready-Built ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของเหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราช
- (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราชมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียวหรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราช ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558³ และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยแพร่ต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น

(พื้นที่ตาม (ก) (ข) และ (ค) รวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ”)

2. การแก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนในสัญญาตกลงกระทำการจะมีลักษณะเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิปฏิเสธรก่อนของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่ดับบลิวเอชเอ กล่าวคือ เป็นการสละสิทธิปฏิเสธรก่อนของกองทรัสต์ WHART ในอันที่จะลงทุนในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ของดับบลิวเอชเอ บริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอ ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ

การแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวจึงเป็นการเพิ่มข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต ซึ่งเป็นการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และประโยชน์หรือสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแง่ที่อาจกระทบต่อสิทธิที่กองทรัสต์ WHART มีอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงเป็นการแก้ไขสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามที่ได้เปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ WHART และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ดังนั้น การแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิปฏิเสธร

³ วันที่ 13 ตุลาคม 2558 เป็นวันที่คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ มีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ และ เหมราช ในส่วนที่เกี่ยวกับ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน

ก่อนของกองทรัสต์ WHART จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีลักษณะที่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับดับบลิวเอชเอ เนื่องจากดับบลิวเอชเอเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่ดับบลิวเอชเอถือหุ้นอยู่ในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99

ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ข้อ 12 ต้องมีที่ปรึกษาการเงินอิสระให้ความเห็นในการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนของกองทรัสต์ WHART

เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนดังกล่าวมิใช่รายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมตลอดจนไม่ได้มีการกำหนดช่วงเวลาการลงทุน แต่เป็นเพียงการกำหนดนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART เกี่ยวกับประเภทหรือลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าว จึงไม่มีขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาหรือจำหน่ายไปอันเกิดจากการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาตกลงกระทำการ อันเป็นผลให้การคำนวณมูลค่าสิทธิที่เปลี่ยนแปลงไป ตลอดจนการคำนวณเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของสิทธิในการลงทุนที่เปลี่ยนแปลง มีข้อยุ่งยากและเกิดความไม่แน่นอน

ในการนี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ขอผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ที่จะต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการพิจารณาแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาตกลงกระทำการ โดยขอผ่อนผันตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน และ สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาแล้วได้ผ่อนผันการจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าว

แม้ว่าในกรณีนี้จะไม่สามารถจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ก็ตาม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอของ ดับบลิวเอชเอ เกี่ยวกับการขอแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และสิทธิปฏิเสธรก่อนในสัญญาตกลงกระทำการแล้ว และขอเรียนชี้แจงข้อมูลรวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์นำไปประกอบการพิจารณาลงมติแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และสิทธิปฏิเสธรก่อนในสัญญาตกลงกระทำการ หรือไม่ ดังนี้

1. ภาพรวมธุรกิจของดับบลิวเอชเอ และเหมราช ผลจากการกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ และเหมราชตามมติของคณะกรรมการดับบลิวเอชเอ

(1) การพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ดับบลิวเอชเอยังคงดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ต่อไปในทุกพื้นที่ รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยเหมราช หรือบริษัทย่อยของเหมราช ดังนั้น จึงไม่มีประเด็นความทับซ้อนของดับบลิวเอชเอและเหมราชในการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

(2) การพัฒนาอาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ดับบลิวเอชเอ มีนโยบายดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ในทุกพื้นที่ที่มีได้อยู่ใน พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ พื้นที่โดยรอบ ในขณะที่เหมราชจะพัฒนาอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบเท่านั้น ดังนั้น การพัฒนาอาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูปของดับบลิวเอชเอและเหมราชจึงแยกกันตามทำเลที่ตั้งของตน

(3) การพัฒนาพื้นที่หลังคา ดับบลิวเอชเอและเหมราชจะพัฒนาหลังคาบนทรัพย์สินที่ได้มีการแบ่งแยกขอบเขตการดำเนินธุรกิจกันอย่างชัดเจนตามทำเลที่ตั้งและประเภททรัพย์สินของตนเอง เมื่อการพัฒนาโครงการของดับบลิวเอชเอและเหมราช ไม่ทับซ้อนกันและแยกจากกันตามที่ชี้แจงข้างต้น การพัฒนาพื้นที่หลังคาจึงไม่ทับซ้อนหรือขัดแย้งกันไปด้วย

2. ความแตกต่างของนโยบายในการลงทุนและจุดยืนทางยุทธศาสตร์ของกองทรัสต์ WHART (positioning) เปรียบเทียบการธุรกิจของเหมราช และกองทรัสต์เหมราชจะจัดตั้งขึ้น

กองทรัสต์ WHART	กองทรัสต์เหมราช*
1. อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัด เฉพาะ) พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ	1. อาคารคลังสินค้าหรือ อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ
2. อาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built) ที่มีได้อยู่ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ	2. พื้นที่หลังคาตามข้างต้น
3. พื้นที่หลังคาตามข้างต้น	

*หมายเหตุ: นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์เหมราชยังอยู่ในระหว่างการจัดทำและอยู่ภายใต้การปรับปรุงตามความเหมาะสม โดยจะสอดคล้องกับตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของเหมราช ซึ่งผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยมติคณะกรรมการบริษัทดับบลิวเอชเอ เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558

จากข้อมูลนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์เหมราชเปรียบเทียบกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ที่ปรับปรุงตามดับบลิวเอชเอเสนอ ประกอบข้อมูลการลงทุนของกองทรัสต์เหมราชที่ดับบลิวเอชเอชี้แจงนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์เหมราชจะลงทุนมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนดังนี้

หัวข้อ	กองทรัสต์ WHART	กองทรัสต์เหมราช
ประเภททรัพย์สิน	ทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้า และศูนย์กระจายสินค้า	ทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นอาคารโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูป
ทำเลที่ตั้ง	ทรัพย์สินส่วนใหญ่ตั้งในทำเล ยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บางนา ตราด ลาดกระบัง วังน้อย เป็นต้น โดยสามารถลงทุนได้ในทุกทำเลที่ตั้ง ทั้งในและต่างประเทศ	ทรัพย์สินที่อยู่เฉพาะในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ
อายุสัญญาเฉลี่ย	- Built-to-Suit ระยะเวลา 5-20 ปี - Ready-Built ระยะเวลาเฉลี่ย 1-3 ปี	Ready-built ระยะเวลาเฉลี่ย 1-3 ปี

3. ข้อดีและข้อเสียของการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญา ก่อตั้งกองทรัสต์และการแก้ไขสิทธิในการปฏิเสธก่อนในสัญญาตกลงกระทำการ

ข้อดี

ทำให้นักลงทุนสามารถเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่เหมาะสมกับความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ต้องการได้ด้วยตัวเอง โดยภายหลังจากการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART แล้ว นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART จะมีความแตกต่างอย่างชัดเจนจากนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์เหมราชทั้งในแง่ประเภทของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง รวมถึงอายุสัญญาเฉลี่ย ตามตารางที่แสดงไว้ข้างต้น

ข้อเสีย

1. อาจทำให้ขนาดของกองทรัสต์ WHART เติบโตได้ช้าลง เนื่องจากการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ตามข้อเสนอของดับบลิวเอชเอ จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีนโยบายการลงทุนในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ อย่างไรก็ตามดับบลิวเอชเอมีนโยบายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนในการสร้างความเติบโตในทรัพย์สินของตน และจะจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART ทุกปี ทำให้ขนาดของกองทรัสต์ WHART เติบโตไปได้อย่างต่อเนื่องเช่นกัน

2. อาจทำให้พิจารณาได้ว่ากองทรัสต์ WHART มีข้อจำกัดในการลงทุนของอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ WHART ยังคงสามารถลงทุนในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความ

ต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ ซึ่งรวมถึงพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ นักลงทุนจึงมีทางเลือกที่จะลงทุนกองทรัสต์ WHART ต่อไป หรือเลือกที่จะไปลงทุนในกองทรัสต์เหมราช

4. นิยามของคำว่า อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป) Ready-Built) บริษัทย่อย นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม ปรากฏอยู่ในหนังสือนัดประชุมหน้า 34 – 35

นอกจากนี้ การแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการในประเด็นสิทธิปฏิเสธก่อนดังกล่าวยังได้ปรับปรุงถ้อยคำเกี่ยวกับการให้สิทธิปฏิเสธก่อนของบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอที่เป็นซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เกิดความชัดเจนเพื่อมิให้เกิดปัญหาในการตีความ โดยยังคงความหมายเดิมไว้ คือ

ข้อความในตอนท้ายของวรรคแรกข้อ 3.1 เดิมระบุว่า

“อนึ่ง ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การดำเนินการดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวภายใต้กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย”

ดับบลิวเอชเอ ขอแก้ไขเป็น

“อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทย่อยดังกล่าวจะให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่ผู้รับสัญญาในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ตามข้อนี้ สำหรับโครงการใดต่อเมื่อคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะกำหนด) ได้พิจารณาแล้ว และมีมติอนุมัติให้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการนั้นแก่ผู้รับสัญญา”

จากที่กล่าวข้างต้นการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และแก้ไขสิทธิปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว ถือเป็นสาระสำคัญในการลงทุนในทรัพย์สินของเหมราช เนื่องจากกองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ตั้งอยู่เฉพาะในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบได้ อย่างไรก็ตาม แม้ว่กองทรัสต์ WHART จะเสียสิทธิในการลงทุนดังกล่าว แต่หากพิจารณาถึงการกระจายการลงทุน (Diversification) ซึ่งนักลงทุนสามารถกระทำได้ด้วยตัวเอง โดยนักลงทุนสามารถเลือกลงทุนในกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินที่เหมาะสมกับความเสี่ยงและผลตอบแทนตามแบบที่ตัวเองต้องการ โดยเลือกลงทุนในแต่ละกองทรัสต์ที่มีนโยบายการลงทุนที่ต่างกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีความเห็นว่าการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ชี้แจงข้างต้น จึงเห็นควรมีความจำเป็นต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในครั้งนี้ เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาว่าเห็นควรให้แก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขในสัญญาตกลงกระทำการตามที่ดับบลิวเอชเอร้องขอหรือไม่

สำหรับการปรับปรุงถ้อยคำเกี่ยวกับการให้สิทธิปฏิเสธก่อนของบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอที่เป็นซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนว่าเป็นการปรับแก้ไขถ้อยคำให้มีความชัดเจนว่ากรณีบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่จะให้สิทธิ

ปฏิเสศก่อนแก่กองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้นตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ที่ใช้บังคับกับบริษัทย่อยนั้นๆ เนื่องจากบริษัทย่อยนั้นๆ ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทรัสต์ WHART และ เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะมีหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยฯ หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กำหนดไว้เฉพาะให้การจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินจะต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ขึ้นอยู่กับมูลค่าของทรัพย์สินนั้น หากสัญญาตกลงกระทำการไม่มีข้อความที่ให้การเสนอขายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ก่อน จะทำให้บริษัทย่อยนั้นๆ ปฏิบัติผิดหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อความเดิมใช้คำว่า "การดำเนินการดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย" มีความหมายเช่นเดียวกัน คือ การเสนอขายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ WHART ก่อนจะต้องอยู่ภายใต้บังคับที่จะต้องได้รับการพิจารณาของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ดังนั้น การแก้ไขถ้อยเงื่อนไขปฏิเสศก่อนของบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอที่เป็นซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงเป็นเพียงปรับแก้ไขภาษาให้ชัดเจนและเพื่อมิให้เกิดข้อโต้แย้งในการตีความ มิได้เปลี่ยนแปลงความหมายแต่ประการใด

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย
14 แล้ว

หลังจากนั้น คุณปิยะพงษ์ได้ชี้แจงเรื่องการได้รับจัดสรรของชื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้น ดังนี้

ด้วยการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิปฏิเสศก่อนของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว เป็นการเพิ่มข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต ซึ่งเป็นการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และประโยชน์หรือสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในแง่ที่อาจกระทบต่อสิทธิที่กองทรัสต์ WHART มีอยู่ในปัจจุบัน ตามที่กล่าวข้างต้น ดังนั้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ยังคงมีสิทธิที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ซึ่งจะลงทุนในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบผ่านกองทรัสต์เหมราช ดับบลิวเอชเอจึงได้ทำความตกลงกับ บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่เป็นผู้ก่อตั้งและผู้จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้น ที่จะกำหนดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การกำหนดให้มีกระบวนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เหมราชจะออกและเสนอขายครั้งแรก เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART ณ วันปิดสมุดทะเบียนที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จะได้กำหนด และเผยแพร่ข่าววันให้สิทธิและวันปิดสมุดทะเบียนตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะออกและเสนอขายครั้งแรกที่แน่นอนและจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ภายหลัง ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เหมราชจะออกและเสนอขายครั้งแรก กรณีที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด อย่างไรก็ตาม การจัดสรรและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะไม่ทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราช เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์เหมราช

2. หากมีหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชเหลือจากการจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ WHART ข้างต้น บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัดมีสิทธิที่จะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปเสนอขายแก่บุคคลใด หรือผู้ถือหน่วยของทรัสต์ WHART ที่จองซื้อเกินสิทธิก็ได้ แล้วแต่บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัดจะกำหนด โดยอยู่ในดุลพินิจของบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
3. การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยเสนอขายเท่ากับราคาที่จะต้องเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป (ถ้ามี)
4. การกำหนดช่วงเวลาการเสนอขายเป็นไปตามที่บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัดกำหนด
5. การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ WHART ดังกล่าว จะดำเนินการหลังจากที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชมีผลใช้บังคับแล้ว
6. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ WHART ดังกล่าวเป็นการจัดสรรให้เพียงครั้งหนึ่งครั้งเดียว หากในอนาคต ทรัสต์เหมราชจะเพิ่มทุน การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของทรัสต์เหมราชจะเป็นไปตามมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ แจ้งว่าได้จัดให้เหมราชให้สิทธิปฏิเสธก่อนแก่ทรัสต์เหมราช (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการคลังสินค้าและโรงงานของเหมราช เพื่อให้ทรัสต์เหมราชสร้างความเติบโตได้ โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขของสิทธิปฏิเสธก่อนที่เหมราชและทรัสต์เหมราชจะได้ตกลงกันต่อไป

คุณปิยะพงศ์ชี้แจงความเห็นของผู้จัดการทรัสต์เห็นว่า การแก้ไขนโยบายการลงทุนของทรัสต์ WHART และแก้ไขสิทธิปฏิเสธก่อนในสัญญาตกลงกระทำการตามที่เสนอในวาระนี้จะมีผลกระทบต่อทรัสต์ WHART และประโยชน์หรือสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดับบลิวเอชเอจึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจัดสรรและจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้น เนื่องจากทรัสต์เหมราชมีนโยบายการลงทุนอาคารคลังสินค้าหรือ อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ทรัสต์ WHART ไม่มีนโยบายลงทุนตามนโยบายการลงทุนตามที่เสนอขอแก้ไข สิทธิที่จะได้รับจัดสรรและจองซื้อดังกล่าวเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ยังคงมีสิทธิที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการลงทุนของทรัสต์ซึ่งจะลงทุนในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบผ่านทรัสต์เหมราช

เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชแล้ว จะมีฐานะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชตามกฎหมาย และได้รับสิทธิและประโยชน์ต่างๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เหมราชและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากในอนาคตของทรัสต์เหมราชมีการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของทรัสต์เหมราชจะเป็นไปตามมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราช ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เหมราชเป็นผู้ออกเสียงลงคะแนนการลงมติดังกล่าว

ส่วนรายละเอียดอื่นๆ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชดังกล่าวเป็นเงื่อนไขและขั้นตอนตามกฎหมายในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ความเห็นของทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวได้ส่งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมหนังสือเชิญประชุมเป็นสิ่งที่มาด้วย 14 แล้ว

ประธานฯ จึงขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์อนุมัติการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และแก้ไขสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาตกลงกระทำการ และการบริหารจัดการสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราช

ประธานฯ สอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สอบถามดังนี้

1. คุณมาลินี อุดมแสงเพชร ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท นำสินประกันภัย จำกัด (มหาชน) สอบถามว่า

(1) ถ้าผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่ซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราช แปลว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมเสียเปรียบ เนื่องจากไม่ได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เหมราช ด้วย ต่างจากกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไปซื้อทรัพย์สินนั่นเอง และไม่ได้จัดตั้งกองทรัสต์เหมราช ขึ้นมา ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก็จะได้รับผลประโยชน์ในส่วนนั้นตามสัดส่วนของการถือหน่วยทรัสต์ด้วย ถูกต้องหรือไม่

ประธานฯ ชี้แจงว่า เช่นเดียวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ในแต่ละครั้ง หากผู้ถือหน่วยมีหน่วยทรัสต์อยู่เท่าใด เมื่อมีการเพิ่มทุนแล้วผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่ม ก็จะได้รับผลประโยชน์ตามสัดส่วนของหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่เดิมเท่านั้น แต่หากถือหน่วยทรัสต์เพิ่ม ก็จะได้รับผลประโยชน์เพิ่ม ซึ่งการให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชก็เปรียบเหมือนกับการเพิ่มทุน แต่ไปเพิ่มโดยการแยกไปตั้งอีกกอง

(2) เงื่อนไขการลงทุนใน กองทรัสต์เหมราช เหมือนกันกับ กองทรัสต์ WHART หรือไม่
คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า หากหมายถึงผลตอบแทนการลงทุนหรือทรัพย์สินที่จะลงทุน ยังไม่สามารถชี้แจงได้ เนื่องจากเป็นสิ่งที่ยังไม่เกิดขึ้น

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า หากผู้ถือหน่วยทรัสต์รับสิทธิในการซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราช จะได้ผลประโยชน์เช่นเดียวกับ กองทรัสต์ WHART ซื้อทรัพย์สินนั่นเอง โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ไปรับประโยชน์ที่กองทรัสต์เหมราช อันมีผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับประโยชน์จากทั้ง 2 กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม รายละเอียดการลงทุนหรือทรัพย์สินของกองทรัสต์เหมราชไม่อยู่ในข่ายที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาได้

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ทรัพย์สินที่ทางกองทรัสต์เหมราช จะเข้าลงทุน จะเป็นอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ทำให้อายุสัญญาเช่าประมาณ 1-3 ปี แต่ยังไม่สามารถระบุได้ว่าเป็นทรัพย์สินใด และไม่ทราบว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ที่ไหน ซึ่งประเภททรัพย์สินดังกล่าวจะแตกต่างจาก

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นแบบ Build-to-Suit आयुสัญญาเช่าเฉลี่ยจะประมาณ 5 - 10 และถ้าเป็นคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าสำเร็จรูปที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ลูกค้าที่เช่าส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้ารายใหญ่ จะมีขนาดพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ ซึ่งต่ำสุดเท่าที่ทราบประมาณ 4,000 หรือ 5,000 ตารางเมตร และมีอายุสัญญาประมาณ 3 ปี นอกจากนี้ ผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทต่างชาติ หรือบริษัทชั้นนำของประเทศไทย เป็นเจ้าของผลิตภัณฑ์ ในขณะที่ผู้เช่าของเหมราช ส่วนใหญ่จะเป็นผู้ผลิตสินค้าที่ป้อนสินค้าให้แก่บรรดาโรงงานต่างๆ ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ทำให้ลักษณะความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่ามีความแตกต่างกัน

2. คุณกิตติพงษ์ ผู้รับมอบอำนาจจากสำนักงานประกันสังคม สอบถามว่า

- (1) การสละสิทธิของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ เป็นการจำกัดการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ WHART จากเดิมที่สามารถลงทุนได้ในทุกทรัพย์สิน หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า การขอมติแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาตกลงกระทำการในครั้งนี้เป็น การสละสิทธิเฉพาะทรัพย์สินของเหมราช กล่าวคือ ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่และโดยรอบของนิคมอุตสาหกรรมของเหมราช ในอนาคตหาก ดับบลิวเอชเอ เข้าซื้อกิจการของบริษัทอื่นอีก กองทรัสต์ WHART ก็ยังคงมีสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการสละสิทธิในครั้งนี้

- (2) การสละสิทธิในครั้งนี้ หาก กองทรัสต์เหมราช เลือกลงทุนในทรัพย์สินบางรายการของเหมราช ในอนาคต กองทรัสต์ WHART สามารถเลือกซื้อทรัพย์สินอื่นๆ ของเหมราชได้หรือไม่

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่า การพิจารณาขอมติในครั้งนี้ ไม่ได้พิจารณาเป็นรายทรัพย์สิน แต่เป็นการขอแก้ไขนโยบายการลงทุนและสัญญาตกลงกระทำการ

ประธานฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การขอมติในครั้งนี้ไม่ใช่การพิจารณาเสนอทรัพย์สินของเหมราช เพื่อให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนใดๆ แต่เป็นการพิจารณาเรื่องนโยบายและวิธีปฏิบัติ และเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นจึงมีการพิจารณาเรื่องสิทธิในการซื้อหน่วยของกองทรัสต์เหมราช

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า ธุรกิจของเหมราชนอกจากอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปแล้ว ยังมีธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม โรงผลิตไฟฟ้า แล้วโรงบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ซึ่งกองทรัสต์ WHART ไม่มีสิทธิปฏิเสธก่อนในทรัพย์สินดังกล่าวได้อยู่แล้ว เนื่องจากกองทรัสต์ WHART มีสิทธิปฏิเสธก่อนในทรัพย์สินเฉพาะอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และโรงงานเท่านั้น

- (3) ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์ช่วยเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของการสละสิทธิในครั้งนี้ด้วย

คุณปิยะพงศ์ ชี้แจงว่ากรณีที่ไม่มีการสละสิทธิ จะทำให้ไม่มีการแยกกองทรัสต์เหมราช ทรัพย์สินของเหมราชจึงต้องนำมาเสนอขายให้แก่กองทรัสต์ WHART แต่เนื่องจากประเภททรัพย์สินเหมราช ค่อนข้างแตกต่างจากทรัพย์สินของ ดับบลิวเอชเอ พอสสมควร ตลอดจนจำนวนผู้เช่าต่อพื้นที่ของเหมราชที่ค่อนข้างมาก ดังนั้น หากกองทรัสต์ WHART ลงทุนในทรัพย์สินประเภทดังกล่าวจะทำให้กองทรัสต์ WHART อาจมีความเสี่ยงเพิ่มมากขึ้นจากการลงทุนในอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีความหลากหลายของผู้เช่าและประเภทธุรกิจ ตลอดจนอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจะลดลงเนื่องจากมีสัญญาเช่าระยะสั้นมากขึ้น ซึ่งหากมีการสละสิทธิตามที่เสนอขอมติในครั้งนี้จะเกิดการแยกกองทรัสต์ WHART กับกองทรัสต์เหมราช ออกจากกัน ซึ่งจะทำให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นที่สามารถพิจารณาเลือกลงทุนในกองทรัสต์ที่มีลักษณะความเสี่ยงที่เหมาะสมกับตนเองได้

เมื่อไม่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์ใดสอบถามเพิ่มเติม ประธานในที่ประชุมจึงขอให้ลงมติในวาระนี้

ก่อนการลงมติ คุณเขมชาติ สุวรรณกุล ตัวแทนจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การขอแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว เป็นการดำเนินการที่อาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยเป็นการเพิ่มข้อจำกัดการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART และ กระทบสิทธิของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน รวมทั้ง เป็นการสละสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน และ จำเป็นที่จะต้องแก้ไขสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาให้รอบคอบก่อนการลงมติ

ประธานฯ จึงขอให้ที่ประชุมลงมติ

มติที่ประชุม

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียง ดังนี้ (โดยไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในมติดังกล่าว)

-	เห็นด้วย	284,019,494	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	76.1769
-	ไม่เห็นด้วย	78,722,300	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	21.1141
-	งดออกเสียง	10,100,000	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.7089

ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ประธานที่ประชุมสอบถามที่ประชุมว่ามีข้อซักถามใดๆ หรือไม่ โดยผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามดังนี้

คุณธราภา ชลปราณี ผู้ถือหุ้นมาประชุมด้วยตนเอง สอบถามว่า กรณีการสละสิทธิปฏิเสธก่อนตามที่ขอมติในวาระ 9 นั้น หาก ดับบลิวเอชเอ จัดตั้งกองทรัสต์อื่นขึ้นมาอีก การสละสิทธิดังกล่าวจะรวมถึงกองทรัสต์ใหม่นั้นด้วยหรือไม่ และจะมี

การให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทรัสต์ WHART ในการซื้อหน่วยของกองทรัสต์ใหม่นั้น เช่นเดียวกันกับการให้สิทธิซื้อหน่วยของกองทรัสต์เหมราช ด้วยหรือไม่

ประธานชี้แจงว่า ในการขอมติวาระที่ 9 นั้น เป็นการขอมติสำหรับกองทรัสต์เหมราชเท่านั้น ไม่ใช่การขอมติสำหรับทรัพย์สินอื่นๆ ที่ดับบลิวเอชเอมีอยู่ หรือ ดับบลิวเอชเอจะขายทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์เหมราช

คุณสมยศ อนันตประยูร ประธานกรรมการและประธานกรรมการบริหาร บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ชี้แจงเพิ่มเติมว่า การขอมติของวาระ 9 นี้ หากกองทรัสต์ WHART สละสิทธิดังกล่าวจะทำให้มีการแบ่งขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจของกองทรัสต์ WHART และกองทรัสต์เหมราชได้อย่างชัดเจน ในรูปแบบการลงทุนและประเภททรัพย์สิน โดยหากกองทรัสต์เหมราชมีนโยบายการลงทุนที่ไม่เหมาะสมกับผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นสามารถพิจารณาไม่ซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชได้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นจึงสามารถพิจารณาเลือกลงทุนในกองทรัสต์ตามความเหมาะสมของตนเองได้

เมื่อไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นใดต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา ประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกล่าวปิดประชุมเมื่อเวลา 16.50 น.



(นายกำธร ตติยกุลวิ)

ประธานที่ประชุม