

ที่ REMS036/2559

วันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

เรื่อง เรียนเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2559

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์

สิ่งที่แนบมาด้วย (1) หนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2559

ตามที่บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ได้แจ้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อแจ้งวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2559 ที่ผ่านมานั้น

บริษัทฯ ขอเรียนว่า การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ครั้งที่สองและการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่สอง และพิจารณาเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนครั้งที่สอง ในการนี้ บริษัทฯ จึงใคร่ขอจัดส่งหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2559 มายังผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน ซึ่งประกอบไปด้วย

- วาระการประชุม
- รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2559
- ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง
- สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
- สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
- สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
- แบบรายงานการเพิ่มทุน
- วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนครั้งที่สองและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

- รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมุติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 – วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560
- รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้อง
- นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ดับบลิวเอชเอเสนอ
- ข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการที่ดับบลิวเอชเอเสนอ
- สารสนเทศรายการเกี่ยวโยง สำหรับการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการ
- คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
- หนังสือมอบฉันทะ
- ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- แผนที่สถานที่จัดประชุม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ใคร่ขอเรียนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านได้โปรดกรุณาศึกษารายละเอียดในหนังสือเชิญประชุมดังกล่าวก่อนการประชุม พร้อมกันนี้ใคร่ขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านเข้าร่วมประชุมประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2559 ดังกล่าว ในวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2559 เวลา 13.30 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคาร SJ Infinite One Business Complex เลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด



(นายปิยะพงศ์ ปิ่นอุประภา)

กรรมการ

วันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2559

- เรื่อง** ขอเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2559
- เรียน** ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
- สิ่งที่ส่งมาด้วย**
1. รายงานการประชุมสามัญประจำปี 2559
  2. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2
  3. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
  4. สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)
  5. สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์)
  6. แบบรายงานการเพิ่มทุน
  7. วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 2
  8. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 – วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560
  9. รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
  10. นโยบายการดำเนินธุรกิจของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
  11. ข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ดับบลิวเอชเอเสนอ
  12. ข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำที่ดับบลิวเอชเอเสนอ
  13. สารสนเทศรายการเกี่ยวข้อง สำหรับการแก้ไขสัญญาตกลงกระทำ
  14. ความเห็นของทรัสต์
  15. คำชี้แจงวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุมและการมอบฉันทะ
  16. หนังสือมอบฉันทะ

17. ข้อมูลของกรรมการอิสระของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ประกอบการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

18. แผนที่สถานที่จัดประชุม

ด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) เห็นสมควรให้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท ครั้งที่ 1/2559 ในวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2559 เวลา 13.30 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคาร SJ Infinite One Business Complex เลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ แผนกสถานที่จัดประชุม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 17 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆตามระเบียบวาระการประชุมจำนวน 10 วาระ ดังต่อไปนี้

## วาระที่ 1

### พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

การประชุมสามัญประจำปี 2559 ของกองทรัสต์ WHART เมื่อวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2559 เริ่มประชุมเมื่อเวลา 10.00 น. ณ ห้องประชุม ชั้น 8 อาคาร SJ Infinite One Business Complex เลขที่ 349 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและรับมอบฉันทะทั้งหมด 97 คน นับจำนวนหน่วยทรัสต์ได้ 360,732,715 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 54.5185 ของหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART โดยมีมติแต่ละวาระมีรายละเอียดดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมครั้งที่ผ่านมา

วาระที่ 2 รายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART ประจำปี 2558

วาระที่ 3 รายงานงบการเงินประจำรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2558

วาระที่ 4 รายงานการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีกองทรัสต์ ประจำปี 2559 ซึ่งผู้สอบบัญชีที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอส จำกัด (“**ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์**”) ดังนี้

1. นางอโนทัย ลีกิจวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442 และ/หรือ
2. นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 และ/หรือ
3. นายบุญเลิศ กมลชนกกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5339 และ/หรือ
4. นางอนุทัย ภูมิสุรกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3873

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ WHART และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้ไพรซ์

วอเตอร์เฮาส์จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์ทำหน้าที่แทนได้ โดยมีค่าสอบบัญชีประจำปี 2559 คือ 1,045,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย)

โดยรายงานการประชุมสามัญประจำปี 2559 ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวเป็นไปตามที่ได้เปิดเผยไว้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2559 แล้ว สำเนารายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

## วาระที่ 2

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

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์ WHART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินและรับโอนกรรมสิทธิ์อาคารคลังสินค้า โรงงาน และสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า โรงงานและสำนักงาน โดยทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ("WHA") มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### รายละเอียด (1) โครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ตั้งอยู่ที่ ทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติม ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

- (ก) สิทธิการเช่าช่วงในที่ดินรวม 1 โฉนด (โฉนดที่ดินเลขที่ 129645) ตามสัญญาเช่าช่วงที่ดินลงวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2556 มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2586 เนื้อที่ตามโฉนด 66 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา โดยมีระยะเวลาการเช่าช่วงคงเหลือประมาณ 26 ปี 4 เดือน (นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)
- (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร<sup>1</sup> พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ

<sup>1</sup> พื้นที่ที่ปรากฏตามสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบันอยู่ที่ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากเข้าทำสัญญากับผู้เช่า ได้มีการดัดแปลงพื้นที่ภายในคลังสินค้าอาคาร C, D, E และ F ของผู้เช่าซึ่งทำให้พื้นที่ใช้สอยได้จริงอยู่ที่ประมาณ 64,031.00 ตารางเมตร ทั้งนี้ WHA ได้ยื่นขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารแล้ว และอยู่ในระหว่างการพิจารณาออกใบอนุญาตและใบรับรองการใช้อาคาร

2,378.90 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 50,143.60 ตารางเมตร

- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5

**หมายเหตุ:**

1. ในปัจจุบัน พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center กม. 5 ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน<sup>2</sup> และเป็นระยะเวลา 25 ปีสำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
2. สำหรับพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 อาคาร G ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน แต่สัญญาเช่าดังกล่าวจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 สิงหาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 สิงหาคม 2560 ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร G ไม่เช่าอาคาร G ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า WHA จะชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป
3. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center ชลหารพิจิตร กม. 5 นี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำ

---

<sup>2</sup> WHA รับชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่เช่ารวมตามที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน คือ ประมาณ 62,105.25 ตารางเมตรเฉพาะในส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่าเท่านั้น

## สัญญา ดังนี้

- 3.1. สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วงในที่ดินกับ WHA (ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิการเช่าช่วงจากบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทของเจ้าของที่ดิน) ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงและผู้เช่าจากเจ้าของที่ดิน) เพื่อให้กองทรัสต์ WHART เข้าเป็นผู้เช่าช่วงจากบริษัท อรุณวงศ์รัตน์ จำกัด
- 3.2. สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน (อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน) กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารคลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้าง และ
- 3.3. สัญญาซื้อจะขายทรัพย์สินกับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center กม. 5 ที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน นั้นให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

## (2) โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ตั้งอยู่ ณ แขวงสามประเวศ เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร

- (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 10 โฉนด (โฉนดเลขที่ 1482, 42151, 42152, 42153, 42154, 44285, 44286, 44287, 45003 และ 45005) เนื้อที่ตามโฉนด 99 ไร่ 1 งาน 51 ตารางวา
- (ข) กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงานโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 95,110.00 ตารางเมตร พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคารวมประมาณ 59,986.30 ตารางเมตร<sup>3</sup>
- (ค) กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการ WHA

---

<sup>3</sup> 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)

**หมายเหตุ:**

1. ในปัจจุบัน แม้พื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานมีผู้เช่าครบเต็มจำนวนพื้นที่แล้ว (โดยมีผู้เช่าสองราย คือ Osotspa Co., Ltd. และ LF Logistics (Thailand) Limited อยู่ในระหว่างขั้นตอนการลงนามในสัญญา) แต่อย่างไรก็ดี หาก ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุนปรากฏว่ามีพื้นที่อาคารคลังสินค้าและสำนักงานที่ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มจำนวนพื้นที่ ในการนี้ กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ยังไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และสำหรับพื้นที่เช่าหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบังที่ยังไม่มีผู้เช่า กองทรัสต์ WHART จะขอให้ WHA ชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่หลังคาดังกล่าว<sup>4</sup> โดย WHA จะชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นระยะเวลา 15 ปี หรือจนกว่าจะมีผู้เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ในระหว่างการชำระค่าเช่าหลังคาดังกล่าว กองทรัสต์ WHART จะให้สิทธิแก่ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่า 15 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ WHA รับผิดชอบชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ WHART ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับหรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่กองทรัสต์ WHART (ถ้ามี) (“สิทธิในการเช่าหลังคา”) ทั้งนี้ การกำหนดระยะเวลา 15 ปี เป็นระยะที่เหมาะสมที่จะดำเนินโครงการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา โดยเป็นระยะเวลาที่ยาวเพียงพอและมีความยืดหยุ่น ที่ทำให้ทั้ง WHA มีความเป็นไปได้สูงที่จะลงทุนในโครงการได้ในขณะที่กองทรัสต์ WHART ได้ประโยชน์จากกระแสเงินสดค่าเช่าระยะยาว นอกจากนี้ WHA ได้ดำเนินการเสริมความแข็งแกร่งของหลังคาเพื่อรองรับการนำพื้นที่หลังคาไปผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้า

---

<sup>4</sup> 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)



พลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาได้ทันทีที่สามารถเริ่มดำเนินโครงการได้

เมื่อ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและราคาเช่าข้างต้นแล้ว หน้าที่การชำระค่าเช่าหลังคาของ WHA ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการเป็นอันสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 15 ปีดังกล่าวแล้ว และยังไม่มีการเช่าหลังคาจากกองทัพสหรัฐ WHART และ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA ยังไม่ได้ใช้สิทธิในการเช่าหลังคา WHA อาจขอชำระค่าเช่าหลังคาต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยยังคงไว้ซึ่งสิทธิในการเช่าหลังคาในช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังกล่าว หรือ WHA และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ WHA อาจใช้สิทธิในการเช่าหลังคาจากกองทัพสหรัฐ WHART ทั้งนี้ เงื่อนไขเป็นไปตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทัพสหรัฐ WHART จะเข้าทำกับ WHA ต่อไป

2. การลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบังนี้ กองทัพสหรัฐ WHART จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาดังนี้
  - 2.1. สัญญาจะซื้อขายทรัพย์สิน (ที่ดินและอาคารคลังสินค้า) กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน อาคารคลังสินค้าและสิ่งปลูกสร้าง และ
  - 2.2. สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กับ WHA ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ ในโครงการดังกล่าว

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง ที่กองทัพสหรัฐ WHART จะเข้าลงทุนนั้น ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทัพสหรัฐ WHART

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตาม (1) และ (2) มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังต่อไปนี้

เนื้อที่ดินรวมตามทีระบุในโฉนดที่ดิน (ส่วนที่กองทัพสหรัฐ WHART จะลงทุน)	166 ไร่ 36 ตารางวา
พื้นที่เช่าอาคารทั้งหมดในส่วนที่ กองทัพสหรัฐ WHART จะลงทุนประมาณ	159,141.00 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าส่วนลานจอดรถทั้งหมดในส่วนที่	3,728.90 ตารางเมตร

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

พื้นที่เข้าส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดในส่วนที่ 110,129.90 ตารางเมตร

กองทรัสต์ WHART จะลงทุนประมาณ

รายละเอียดเพิ่มเติมปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ในครั้งที่ 2 นี้ เป็นรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทฯ ได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคาจำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อโครงการ	วิธีการประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)		
		บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด <sup>1</sup>	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด <sup>2</sup>	มูลค่าไม่เกินร้อยละ 110 ของราคาประเมินต่ำสุด
โครงการ WHA Mega Logistics Center ซลหาร พิจิตร กม. 5	พิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	1,406.0	1,405.0	1,545.5
โครงการ WHA Mega Logistics Center ลาดกระบัง	พิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	2,603.0	2,421.0	2,663.1
<b>รวม</b>		4,009.0	3,826.0	4,208.6

<sup>1</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 4 เมษายน 2559 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

<sup>2</sup> ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2559 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2559 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

หมายเหตุ: รายละเอียดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

การลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งสิ้นไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) โดยราคาที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ทั้งนี้ ราคาที่กองทรัสต์ WHART จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จะต้องเป็นไปตามจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม เงินกู้ยืม และจำนวนเงินจากเงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ ตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไปในวาระที่ 3

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะแต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ WHART รวมทั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ด้วย

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) WHA ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ให้ขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART และได้ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวพร้อมสำหรับการลงทุนโดยกองทรัสต์ WHART แล้ว ซึ่งรวมถึงประเด็นที่ยังคงค้างจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย และการปลดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ติดจำนองเป็นประกันกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) หรือหากไม่สามารถดำเนินการได้ บริษัทฯ จะเปิดเผยความเสี่ยงดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์

(2) ทรัสต์ได้รับรองว่ากระบวนการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึงกฎหมาย กฎ และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและ

(3) กองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ให้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กู้ยืมเงิน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ซึ่งรวมถึงรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่ออนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอ และอนุมัติมอบอำนาจให้บริษัทฯ เป็นผู้ที่มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรูปแบบการลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดทรัพย์สินวิธีการประเมินราคาทรัพย์สิน รวมถึงราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญาโอนสิทธิการเช่าช่วง และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้ง ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- 3) เข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับใหม่ หรือแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิมเพื่อให้สอดคล้องกับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART
- 4) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม 1) 2) และ 3) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ และ
- 5) ใช้ดุลพินิจในการที่จะเข้าลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางโครงการ หรือลงทุนหรือไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินบางส่วนของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ กำหนดเปลี่ยนแปลงวิธีการ และ/หรือ เงื่อนไขต่างๆ ในการเข้าลงทุน หากเห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาต่อรองกับเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน หรือผลจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย แสดงให้เห็นว่าการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์ WHART และ/หรือ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรืออาจก่อภาระผูกพันให้แก่กองทรัสต์ WHART เกินสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

อนึ่ง เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

#### ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นบริษัทควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากบริษัท คาดว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ WHART อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHARTและผู้ถือหุ้นบริษัทต่อไป

บริษัท เห็นว่าธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ WHART โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นบริษัทต่อไป

นอกจากนี้ในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์ WHART จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจาก WHA กองทรัสต์ WHART จะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง โดยบริษัท มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ซึ่งเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเกินร้อยละ 10 นั้น เป็นราคาที่สมเหตุสมผล และอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

นอกจากนี้ บริษัท เห็นควรให้แต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เนื่องจาก WHA มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ คลังสินค้า ซึ่งจะสามารถดูแลและให้บริการแก่ผู้เช่าเดิม รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ WHART ได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพต่อไป ในกรณีนี้ เนื่องจาก WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของตนเอง และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติม บริษัท จะกำหนดมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ WHA ตามแนวทางเดิมเมื่อครั้งจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงการจบจัดตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ รายละเอียดจะเป็นไปตามที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมต่อไป

ในส่วนของคุณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความสมเหตุผลของ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART นั้น บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHA จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ WHART กับอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุผล และเนื่องจาก WHA เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมาตั้งแต่นั้น และเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหาร จัดการ และมีทีมงานด้านต่างๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดย WHA นั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นอย่างดี การแต่งตั้ง WHA เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จึงเป็นธุรกรรมที่ไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ WHART

ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปอย่างราบรื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น โดยเมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

### **การลงมติ**

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เข้าข่ายเป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง ผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2559) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	120,963,422	18.28%
นางสาวจรีพร จาตุศรีพิทักษ์	801,000	0.12%
นางสาวจรรวรณ์ จาตุศรีพิทักษ์	297,400	0.04%
นายสมยศ อนันตประยูร	1,051,000	0.16%
นายมนต์ชัย พิณรุประภา	200,000	0.03%
นางสาวนลิน อนันตประยูร	100,000	0.02%
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	1,000	0.00%
นายรชต ตราชูวณิช	40,000	0.01%
นางวิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	60,000	0.01%
<b>รวม</b>	<b>123,513,822</b>	<b>18.67%</b>

ทั้งนี้ WHA เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของ WHA จึงเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับเกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ WHA ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อนุมัติการเข้าทำรายการตามวาระนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำรายการตามวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 3, 4, 5 และ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการตามวาระนี้ บริษัทฯ จะไม่เสนอวาระที่ 3, 4, 5 และ 6 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### วาระที่ 3

พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ครั้งที่ 2 โดยการออกและเสนอขาย หน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของ กองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขาย เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2

กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนเงินไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวม ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) เงินทุนที่จะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะ ลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะมาจาก 3 ส่วนได้แก่ (1) เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (2) เงินกู้ระยะยาวจากการกู้ยืมเงิน และ (3) เงินค้ำมัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โครงสร้างเงินทุนที่จะใช้ในการลงทุน ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART นั้นจะพิจารณาจากความเหมาะสมของ อัตราส่วนหนี้สิน และเงินทุนของกองทรัสต์ WHART สภาวะของตลาดทุน และตลาดหนี้ในปัจจุบัน ใน ส่วนของโครงสร้างเงินทุน บริษัทฯ เห็นควรให้มีการใช้เงินจากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดย การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย

โดยวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้จะเป็นการเสนอขายผ่าน ผู้จัดการการจดทะเบียน และผู้จดทะเบียน สำหรับราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนด โดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะ ตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นัก ลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและใน ตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding) ทั้งนี้ ราคาหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำที่จะออกและเสนอขายจะมีราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 9 บาท โดยผู้จัดการการจดทะเบียน และผู้จดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อาจเป็น บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขาย หน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ในครั้งที่ 2 นี้เป็นจำนวนเงินทุน จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเพิ่มและราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอ ขายเพิ่มเติมในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ WHART) โดยมีวัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าเพิ่มเติมดังรายละเอียดในวาระที่ 2 และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ WHART และสร้างผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผล แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้การที่กองทรัสต์ WHART มีจำนวนหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ กองทรัสต์ WHART จะมีขนาดที่เพิ่มขึ้น ซึ่งจะเป็นที่น่าสนใจต่อนักลงทุน และบริษัทฯ คาดว่าจะ



สามารถส่งเสริมให้เกิดสภาพคล่องในตลาดรองเพิ่มขึ้น อีกทั้งกองทรัสต์ WHART จะสามารถกระจายความเสี่ยงจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ บริษัทฯ มีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทรัสต์ WHART ให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ซึ่งรวมถึงหน้าที่ และความรับผิดชอบในการนำเงินของกองทรัสต์ WHART ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นควรที่จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ มาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าการนำเงินมัดจำดังกล่าวมาใช้ประโยชน์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะช่วยให้กองทรัสต์ WHART มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยจะทำให้ต้นทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่ำลงส่งผลให้ผลตอบแทนต่อทรัสต์ดีขึ้น โดยในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้ บริษัทฯ มีความประสงค์จะดำเนินการให้กองทรัสต์ WHART นำเงินมัดจำ ซึ่งกองทรัสต์ WHART จะได้รับจากผู้เช่าจำนวนประมาณ 55,000,000 บาท มาใช้เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกองทรัสต์ WHART ด้วย

บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ อาทิเช่น การกำหนดจำนวนเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการที่จะนำมาใช้เป็นเงินทุน การกำหนดโครงการที่กองทรัสต์ WHART จะนำเงินมัดจำตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการมาใช้เป็นเงินทุน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ รายละเอียดของการนำเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART จำนวนประมาณไม่เกิน 316,290,000 หน่วย เมื่อรวมหน่วยทรัสต์จากการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในปัจจุบันจำนวน 661,670,000 หน่วย จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีหน่วยทรัสต์จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 977,960,000 หน่วย และกองทรัสต์ WHART จะนำเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในจำนวนประมาณ 55,000,000 บาท รวมถึงขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติวิธีการกำหนดราคาหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ มีอำนาจ

- 1) กำหนดรูปแบบการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมถึงกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกเสนอขาย ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอ

ขาย และจำนวนเงินค่ามัดจำค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อมาใช้เป็นเงินทุนในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น

- 2) ดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการ องค์การของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART โดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- 3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ โดยมีรายละเอียดแบบรายงานการเพิ่มทุน และ วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 และ 7 เพื่อประกอบการพิจารณา

#### **ความเห็นของบริษัทฯ**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ได้นำเสนอทุกประการ เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้ นอกเหนือจากการสร้างโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินที่เล็งเห็นแล้วว่ามีความเสี่ยงที่ต่ำในอนาคตและเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ดังกล่าวไว้แล้วข้างต้น ยังทำให้กองทรัสต์ WHART มีโอกาสที่จะขยายการลงทุนเพิ่มเติมในสินทรัพย์ภายใต้การบริหารงานของ WHA บริษัทหนึ่งในกลุ่มบริษัทของ WHA GROUP ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจคลังสินค้าและโรงงาน ให้เป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ได้มาตรฐานในระดับสากล เพื่อเพิ่มการเติบโตของรายได้ของกองทรัสต์ WHART ต่อไปในอนาคต โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปีนับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

#### **การลงมติ**

การลงมติในวาระที่ 3 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการทำรายการในวาระที่ 2 แล้วนั้น วาระที่ 3 นี้จะไม่ถูกเสนอให้พิจารณาเพื่อลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART เข้าข่ายเป็นการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทำให้การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน

หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้ที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง ผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมและกลุ่มบุคคลเดียวกันในมติดังกล่าว

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2559) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	120,963,422	18.28%
นางสาวจรีพร จาตุศรีกุล	801,000	0.12%
นางสาวจารุวรรณ จาตุศรีกุล	297,400	0.04%
นายสมยศ อนันตประยูร	1,051,000	0.16%
นายมนต์ชัย พิณรุประภา	200,000	0.03%
นางสาวนลิน อนันตประยูร	100,000	0.02%
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	1,000	0.00%
นายรชต ตราชูณิษ	40,000	0.01%
นางวิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	60,000	0.01%
<b>รวม</b>	<b>123,513,822</b>	<b>18.67%</b>

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อนุมัติการเข้าทำรายการตามวาระนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำรายการตามวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, 4, 5 และ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในกรณีที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการตามวาระนี้ บริษัทฯ จะไม่เสนอวาระที่ 4, 5 และ 6 ต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

**พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในการเพิ่มทุนครั้งที่ 2 และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย**

บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่

**ส่วนที่ 1** จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งนี้ เพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (รวมถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าช่วง ผู้โอนสิทธิการเช่าช่วง และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน) (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเต็มที่ที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปรับเศษลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด

**ส่วนที่ 2** จัดสรรเพื่อเสนอขายส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ให้แก่ (1) บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ซึ่งรวมถึงผู้ลงทุนสถาบันและผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งไม่ใช่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ (2) ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) แล้ว บริษัทฯ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่แสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะจัดสรรเพื่อเสนอขายให้ผู้ลงทุนแต่ละประเภท

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ WHART

ในการนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 45 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ในการนี้ บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยให้ถือว่ามติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบหมายให้บริษัทฯ มีอำนาจในการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- 1) พิจารณากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย โดยวิธีการเสนอขายแก่เสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- 2) พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่นๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ WHART และวิธีการจัดสรร กรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ในส่วนที่เหลือ จากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยทรัสต์
- 3) กำหนดระยะเวลาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ และดำเนินการในการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 4) เสร็จต่อรองเข้าทำจัดเตรียมแก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญา และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการแต่งตั้งที่

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย ซึ่งอาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เพื่อดำเนินการดังกล่าว

- 5) จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบ หรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับ การเสนอขายหน่วยทรัสต์ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ และการนำหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
- 6) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการ เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจ ช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

### ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขาย และวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ และการนำหน่วยทรัสต์ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยกำหนดให้มติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ในเรื่องนี้จะมีอายุ 1 ปี นับจากวันที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการตามที่เสนอข้างต้น เมื่อกองทรัสต์ WHART ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

### การลงมติ

การลงมติในวาระที่ 4 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 และ 3 หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการทำรายการในวาระที่ 2 และ 3 หรือไม่มีการพิจารณาวาระที่ 3 แล้วนั้น วาระที่ 4 นี้จะไม่ถูกเสนอให้พิจารณาเพื่อลงมติ

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับมติดอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ามติเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหน่วยทรัสต์วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2559) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,971,600	3.02%
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,114,416	2.28%
รวม		

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อนุมัติการเข้าทำรายการตามวาระนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำรายการตามวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, 3, 5 และ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการตามวาระนี้ บริษัทฯ จะไม่เสนอวาระที่ 5 และ 6 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

## วาระที่ 5

**พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินทั้งหมดจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 1,350,000,000 บาท และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART**

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ซึ่งเกี่ยวกับโครงสร้างเงินทุนที่กองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนเงินไม่เกิน 4,190,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ อนุมัติให้บริษัทฯ มีอำนาจดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่งหรือหลายแห่ง และอาจรวมถึงสถาบันการเงินอื่นใด หรือผู้ให้กู้ที่เป็นสถาบันอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ เช่น บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย โดยผู้ให้กู้อาจเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ WHART หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 1,350,000,000 บาท ประกอบด้วยวงเงินกู้ระยะยาวจำนวนประมาณไม่เกิน 1,300,000,000 บาทเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ วงเงินกู้ระยะสั้นจำนวนประมาณไม่เกิน 50,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART ซึ่งเมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART ในปัจจุบัน จะไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART

ภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ WHART ในครั้งนี้ และอนุมัติให้มีการให้หลักประกันในการกู้ยืมเงินครั้งนี้ ในรูปของ (1) การจำนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ตลอดจนอาจรวมถึงอาคารคลังสินค้า และสำนักงาน ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การโอนสิทธิการเช่าช่วงเป็นประกัน (2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสละหลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผิดชอบและผู้เอาประกันภัยร่วม (3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี และ (4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ ตามที่ผู้กู้ และผู้ให้กู้อาจตกลงร่วมกันกำหนดเพิ่มเติมในสัญญาเงินกู้ โดยบริษัทฯ ขอสงวนสิทธิในการกำหนดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขใดๆ ของการกู้ยืมตลอดจนดำเนินการธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อาทิเช่น จำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลา

การกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน การเจรจาเข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รายละเอียดของการกู้ยืมเงินปรากฏตามแบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART

บริษัทฯ จึงเสนอขอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน ดังกล่าว โดยกำหนดจำนวนเงินกู้ยืมรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 1,350,000,000 บาท โดยมอบหมายให้บริษัทฯ มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขอื่นๆ ในการกู้ยืมเงิน อาทิจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน ระยะเวลาการชำระเงิน รวมถึงหลักประกัน โดยให้สอดคล้องกับแนวทางที่กำหนดไว้ข้างต้น
- 2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกันหรือสัญญา และข้อผูกพันอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ WHART จัดส่งเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน และการให้หลักประกันดังกล่าว โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ WHART และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

#### **ความเห็นของบริษัทฯ**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ WHART ในจำนวนเงินรวมวงเงินกู้ระยะยาวและวงเงินกู้ระยะสั้นประมาณไม่เกิน 1,350,000,000 บาท และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้อง รวมถึงอนุมัติมอบหมายให้บริษัทฯ กำหนดรายละเอียดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขอื่นๆ ในการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และเจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขเอกสารใดๆ เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินและการให้หลักประกัน และทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การกู้ยืมเงินและการให้หลักประกันดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

#### **การลงมติ**

การลงมติในวาระที่ 5 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2, 3 และ 4 หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการทำรายการในวาระที่ 2, 3 และ 4 หรือไม่มีการพิจารณาวาระใดวาระหนึ่งแล้ว วาระที่ 5 นี้จะไม่ถูกเสนอให้พิจารณาเพื่อลงมติ

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามตี่เสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน



ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นทรัสต์วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2559) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,971,600	3.02%
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,114,416	2.28%
<b>รวม</b>		

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อนุมัติการเข้าทำรายการตามวาระนี้ กองทรัสต์ WHART จะเข้าทำรายการตามวาระนี้ก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 2, 3, 4 และ 6 ทุกรายการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ไม่อนุมัติการเข้าทำรายการตามวาระนี้ บริษัทฯ จะไม่เสนอวาระที่ 6 ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

**วาระที่ 6      พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5**

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ อนุมัติให้มีการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 5 ดังต่อไปนี้

- การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าช่วงของอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA

- การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA
- การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน สัญญาหลักประกัน และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ (ถ้ามี)
- การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่จะออกใหม่ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์
- รายการอื่นๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 และ 5 และ รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 9 เพื่อประกอบการพิจารณา โดยบริษัทฯ ได้สอบถามข้อมูลในสารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART แล้วด้วยความระมัดระวัง และขอรับรองว่าข้อมูลในสารสนเทศ ไม่เป็นเท็จ และไม่ทำให้บุคคลอื่นสำคัญผิดในสาระสำคัญ

#### **ความเห็นของบริษัทฯ**

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของกองทรัสต์ WHART ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามวาระที่ 2 - วาระที่ 5

#### **การลงมติ**

การลงมติในวาระที่ 6 นี้เป็นวาระที่เกี่ยวข้องกับวาระที่ 2 - วาระที่ 5 หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการทำรายการในวาระที่ 2 - วาระที่ 5 หรือไม่มีการพิจารณาวาระใดวาระหนึ่งแล้ว วาระที่ 6 นี้จะไม่ถูกพิจารณาเพื่อลงมติในวาระดังกล่าว

การเข้าทำรายการดังกล่าวของกองทรัสต์ WHART จะใช้เกณฑ์ที่เข้มงวดที่สุด กล่าวคือ เกณฑ์การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และลงทุนทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ที่มีอยู่เดิม ระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA และการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุนเพิ่มเติมระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ WHA โดยต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นทรัสต์วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2559) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	120,963,422	18.28%
นางสาวจรีพร จารุกรสกุล	801,000	0.12%
นางสาวจารุวรรณ จารุกรสกุล	297,400	0.04%
นายสมยศ อนันตประยูร	1,051,000	0.16%
นายมนต์ชัย พิณรุประภา	200,000	0.03%
นางสาวนลิน อนันตประยูร	100,000	0.02%
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	1,000	0.00%
นายรัชต ตราชูวณิช	40,000	0.01%
นางวิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	60,000	0.01%
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	19,971,600	3.02%
บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,114,416	2.28%
<b>รวม</b>	<b>158,599,838</b>	<b>23.97%</b>

**วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**

บริษัทฯ เห็นควรขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม เนื่องจากกองทรัสต์ WHART ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ที่ผ่านมาและที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนครั้งที่ 2 จึงมีความจำเป็นต้องเพิ่มเติมรายละเอียดของทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ที่ผ่านมา และ/หรือทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในครั้งนี้อยู่ โดยจัดทำเป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เป็นการแก้ไขเงื่อนไขสาระสำคัญอันกระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่อย่างใด

รายละเอียดทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ที่ผ่านมาและที่จะลงทุนเพิ่มเติมในการลงทุนครั้งที่ 2 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 และให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ WHART ในครั้งที่ 1 ที่ผ่านมาและครั้งที่ 2 นี้ เป็นรายละเอียดบัญชีทรัพย์สินเพิ่มเติมในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART

### ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ WHART รวมถึงการเข้าทำ และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการดำเนินงานของกองทรัสต์ WHART และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ที่ผ่านมา และ/หรือทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งที่ 2 นี้

### การลงมติ

การลงมติในวาระที่ 7 นี้หากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติไม่อนุมัติการทำรายการในวาระที่ 2 - 6 หรือไม่มีการพิจารณาวาระใดวาระหนึ่งแล้ว วาระที่ 7 นี้จะถูกพิจารณาเพื่อลงมติในวาระดังกล่าว เฉพาะการระบุทรัพย์สินเพิ่มเติมโดยการเพิ่มทุน ครั้งที่ 1 ที่ผ่านมา

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหน่วยทรัสต์วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2559) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	120,963,422	18.28%
นางสาวจรีพร จาตุศรีพิทักษ์	801,000	0.12%
นางสาวจรรววรรณ จาตุศรีพิทักษ์	297,400	0.04%
นายสมยศ อนันตประยูร	1,051,000	0.16%
นายมนต์ชัย พิณรุฒประภา	200,000	0.03%
นางสาวนลิน อนันตประยูร	100,000	0.02%
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	1,000	0.00%
นายรัชต ตราชูวณิช	40,000	0.01%
นางวิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	60,000	0.01%
<b>รวม</b>	<b>123,513,822</b>	<b>18.67%</b>

ด้วยกองทรัสต์ WHART มีภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน อันเป็นรายการที่ไม่สามารถนำมาคำนวณกำไรสุทธิของกองทรัสต์ WHART จึงถือเป็นสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการดำเนินงาน เช่นเดียวกับรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด แต่สามารถนำมาพิจารณาจ่ายเป็นเงินผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ WHART มีกำไรสะสม เงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนดังกล่าวสามารถนำมาจ่ายได้ในรูปกำไรสะสมเท่าที่มี แต่ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART ไม่มีกำไรสะสม เงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนดังกล่าวจะต้องนำมาจ่ายในรูปเงินลดทุน

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ WHART ยังไม่สามารถจ่ายเงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนดังกล่าวได้ แม้จะเป็นรายการที่ถือเป็นสภาพคล่องส่วนเกิน โดยไม่มีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลดทุน เนื่องจากสัญญาก่อตั้งทรัสต์ WHART ไม่ได้กำหนดเหตุผลทุนกรณีที่กองทรัสต์ WHART มีสภาพคล่องส่วนเกินจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืนไว้อย่างชัดเจน

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”

#### ความเห็นของบริษัทฯ

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 5.2.3 เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการจ่ายเงินผลประโยชน์คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART

มีสภาพคล่องส่วนเกินจากเงินภาษีมูลค่าเพิ่มที่ได้รับคืน หรือกรณีอื่นใดในทำนองเดียวกัน โดยไม่ต้องขอ  
มติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### **การลงมติ**

วาระนี้ต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน  
หน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในวาระนี้  
ไม่มีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใดที่มีส่วนได้เสียในเรื่องนี้

**วาระที่ 9** พิจารณานุมัติข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อให้  
นโยบายการลงทุนและทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเป็นไปตามเจตนารมณ์ในการก่อตั้ง  
ทรัสต์ และการได้รับจัดสรรของซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้น

### **ก. วัตถุประสงค์และเหตุผลของข้อเสนอแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาตกลงกระทำการ**

เมื่อเดือนเมษายน 2558 ดับบลิวเอชเอได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”) ในสัดส่วนร้อยละ 92.88 และปัจจุบัน เหมราชอยู่ในระหว่างกระบวนการขอเพิกถอนหุ้นของเหมราชจากการเป็น  
หลักทรัพย์จดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากลักษณะการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอและเหม  
ราชมีความใกล้เคียงกัน กล่าวคือ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ให้เช่า ประกอบไปด้วย อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรือ  
อาคารโรงงาน โดยในส่วนของดับบลิวเอชเอจะมีทั้งแบบที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า และแบบสำเร็จรูป  
ในขณะที่ของเหมราชจะพัฒนาอาคารโรงงานสำเร็จรูปเป็นส่วนใหญ่และคลังสินค้าสำเร็จรูป ดังนั้น เพื่อให้การดำเนิน  
ธุรกิจของดับบลิวเอชเอและเหมราชในส่วนของอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงานไม่ทับซ้อนกัน  
คณะกรรมการบริษัทดับบลิวเอชเอจึงได้มีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอและเหมราช ในส่วนที่  
เกี่ยวกับ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน รายละเอียดปรากฏตามหนังสือของดับบลิวเอชเอ สิ่งที่  
ส่งมาด้วย 10

ด้วยเหมราชอยู่ในระหว่างการจัดตั้งทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์เหมราช”) นโยบายการ  
ดำเนินธุรกิจของเหมราชที่ดับบลิวเอชเอกำหนดจึงได้ถูกนำมาใช้เป็นหลักในการกำหนดนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์  
เหมราช โดยจะสอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของเหมราชดังกล่าว คือ ทั้งเหมราชและกองทรัสต์เหมราช ต่างมี  
นโยบายการลงทุนอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขต  
ประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยเหมราชและ/หรือบริษัทย่อยของเหมราช หรือพื้นที่เกี่ยวเนื่อง  
หรือต่อเนื่องกับพื้นที่ดังกล่าว รวมตลอดจนพื้นที่หลังคาของอาคารดังกล่าว เช่นเดียวกัน

อย่างไรก็ดี เพื่อให้นโยบายการลงทุนกองทรัสต์ WHART สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอช  
เอ และจะทำให้เห็นนโยบายการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ WHART และกองทรัสต์เหมราชไม่เกิดความซ้ำซ้อนกันได้ ในส่วนที่  
เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการ  
อุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมที่พัฒนาโดยเหมราช และ/หรือบริษัทย่อยของเหมราชหรือพื้นที่เกี่ยวเนื่องหรือต่อเนื่อง

กับพื้นที่ดังกล่าว ดับบลิวเอชเอจึงขอให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และแก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนในสัญญาตกลงกระทำการ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 ให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ ทั้งนี้ นโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอและเหมราชดังกล่าวได้มีผลบังคับใช้แล้วตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2558 ซึ่งเป็นวันที่คณะกรรมการบริษัทดับบลิวเอชเอมีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ และเหมราช เป็นต้นมา

การปรับปรุงนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และปรับแก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนในสัญญาตกลงกระทำการตามที่ดับบลิวเอชเอร้องขอมานั้น จะต้องแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อ 8.1.1 วรรคแรก และ สัญญาตกลงกระทำการข้อ 3.1 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และ 12 การแก้ไขสัญญาทั้งสองเรื่องดังกล่าวเป็นประเด็นสำคัญที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART อย่างมีนัยสำคัญ คือ

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

- (ก) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น ใช้งบลงทุน และ/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 2558<sup>5</sup> และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์แล้วเท่านั้น
- (พื้นที่ตาม (ก) (ข) และ (ค) รวมเรียกว่า **“พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ”**)

<sup>5</sup> วันที่ 13 ตุลาคม 2558 เป็นวันที่คณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ มีมติกำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจของดับบลิวเอชเอ และ เหมราช ในส่วนที่เกี่ยวกับ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และอาคารโรงงาน

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

การแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว จึงเป็นการเพิ่มข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต ซึ่งเป็นการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และประโยชน์หรือสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแง่ที่อาจกระทบต่อสิทธิที่กองทรัสต์ WHART มีอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงเป็นการแก้ไขสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามที่ได้เปิดเผยแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ WHART และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกและการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 ดังนั้น การแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนของกองทรัสต์ WHART จะกระทำได้อีกก็ต่อเมื่อได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวมีลักษณะที่เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ WHART กับดับบลิวเอชเอ เนื่องจากดับบลิวเอชเอเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะที่ดับบลิวเอชเอถือหุ้นอยู่ในผู้จัดการกองทรัสต์ร้อยละ 99.99

ตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ ข้อ 12 กำหนดเกี่ยวกับการทำรายการระหว่างกองทรัสต์ WHART กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

"12. การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

12.1 ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้

12.2 ด้านระบบในการอนุมัติ การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์อื่น นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้

12.2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

12.2.2 ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้าน (1,000,000) บาท หรือตั้งแต่ร้อยละศูนย์จุดศูนย์สาม (0.03) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย



12.2.3 ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่สี่สิบล้าน (20,000,000) บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นไปได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

12.3 เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 8.1.4 (1) (ข) แห่งสัญญานี้โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย"

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนชี้แจงว่า การจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ 12 ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประกอบการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการแก้ไขนโยบายการลงทุนและแก้ไขสิทธิพิเศษก่อนของกองทรัสต์ WHART จะต้องคำนวณมูลค่าสิทธิในการลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปอันเกิดจากการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว และคำนวณมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของสิทธิในการลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปเปรียบเทียบ ทั้งนี้ การวิเคราะห์หามูลค่าของสิทธิการลงทุนในทรัพย์สินที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าวตามวิธีการคำนวณของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพึงจะกระทำในการให้ความเห็น จะต้องกำหนดทรัพย์สินที่จะลงทุนเป็นการเฉพาะ และจะต้องมีขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาหรือจำหน่ายไป เพื่อนำมาประเมินให้เห็นถึงความเหมาะสมของราคาซื้อหรือขายได้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนดังกล่าวมิใช่รายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน รวมตลอดจนไม่ได้มีการกำหนดช่วงเวลาการลงทุน แต่เป็นเพียงการกำหนดนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART เกี่ยวกับประเภทหรือลักษณะของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART จะลงทุน ด้วยเหตุดังกล่าว จึงไม่มีขนาดรายการหรือมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้มาหรือจำหน่ายไปอันเกิดจากการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาตกลงกระทำการอันเป็นผลให้การคำนวณมูลค่าสิทธิที่เปลี่ยนแปลงไป ตลอดจนการคำนวณเปรียบเทียบมูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของสิทธิในการลงทุนที่เปลี่ยนแปลง มีข้อยุ่งยากและเกิดความไม่แน่นอน

ในการนี้ ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้ขอผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ในการปฏิบัติตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ข้อ 12 คือ การจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการพิจารณาแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิพิเศษก่อนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาตกลงกระทำการ โดยขอผ่อนผันตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน โดยสำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาแล้วได้ผ่อนผันการจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าว

แม้ว่าในกรณีนี้จะไม่สามารถจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ก็ตาม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อเสนอของ ดับบลิวเอชเอ เกี่ยวกับการขอแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และสิทธิ

ปฏิเสธรก่อนในสัญญาตกลงกระทำการแล้ว และขอเรียนชี้แจงข้อมูลรวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์นำไปประกอบการพิจารณาอนุมัติแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ 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 เช่าลงทุน และ/หรือพัฒนาโดยเหมราช หรือบริษัทย่อยของเหมราช ดังนั้น จึงไม่มีประเด็นความทับซ้อนของดับบลิวเอชเอและเหมราชในการพัฒนาอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)

(2) การพัฒนาอาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ดับบลิวเอชเอมีนโยบายดำเนินธุรกิจพัฒนาอาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ในทุกพื้นที่ที่มีได้อยู่ใน **พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ พื้นที่โดยรอบ<sup>6</sup>** ในขณะที่เหมราชจะพัฒนาอาคารคลังสินค้า หรืออาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบเท่านั้น ดังนั้น การพัฒนาอาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูปของดับบลิวเอชเอและเหมราชจึงแยกกันตามทำเลที่ตั้งของตน

(3) การพัฒนาพื้นที่หลังคา ดับบลิวเอชเอและเหมราชจะพัฒนาหลังคาบนทรัพย์สินที่ได้มีการแบ่งแยกขอบเขตการดำเนินธุรกิจกันอย่างชัดเจนตามทำเลที่ตั้งและประเภททรัพย์สินของตนเอง เมื่อการพัฒนาโครงการของดับบลิวเอชเอและเหมราช ไม่ทับซ้อนกันและแยกจากกันตามที่ตั้งข้างต้น การพัฒนาพื้นที่หลังคาจึงไม่ทับซ้อนหรือขัดแย้งกันไปด้วย

**2. ความแตกต่างของนโยบายในการลงทุนและจุดยืนทางยุทธศาสตร์ของกองทรัสต์ WHART (positioning) เปรียบเทียบการธุรกิจของเหมราช และกองทรัสต์เหมราชจะจัดตั้งขึ้น**

กองทรัสต์ WHART	กองทรัสต์เหมราช*
1. อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่รวมทั้ง (แต่ไม่จำกัดเฉพาะ) พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ <sup>7</sup>	1. อาคารคลังสินค้าหรือ อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ <sup>8</sup>

<sup>6</sup> โปรดดูความหมายคำว่า พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ ในหน้า 29

<sup>7</sup> โปรดดูความหมายคำว่า พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ ในหน้า 29

<sup>8</sup> โปรดดูความหมายคำว่า พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ ในหน้า 29

กองทรัสต์ WHART	กองทรัสต์เหมราช*
2. อาคารคลังสินค้า หรือศูนย์กระจายสินค้าสำเร็จรูป (Ready-built) ที่มีได้ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ <sup>9</sup>	2. พื้นที่หลังคาตามข้างต้น
3. พื้นที่หลังคาตามข้างต้น	

\*หมายเหตุ: นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์เหมราชยังอยู่ในระหว่างการจัดทำและอยู่ภายใต้การปรับปรุงตามความเหมาะสม โดยจะสอดคล้องกับตามนโยบายการดำเนินธุรกิจของเหมราช ซึ่งผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยมติคณะกรรมการบริษัทดับบลิวเอชเอ เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2558

จากข้อมูลนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์เหมราชเปรียบเทียบกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ที่ปรับปรุงตามที่ดับบลิวเอชเอเสนอ ประกอบข้อมูลการลงทุนของกองทรัสต์เหมราชที่ดับบลิวเอชเอชี้แจงนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ WHART ลงทุน และทรัพย์สินที่กองทรัสต์เหมราชจะลงทุนมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจนดังนี้

หัวข้อ	กองทรัสต์ WHART	กองทรัสต์เหมราช
ประเภททรัพย์สิน	ทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า	ทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูป
ทำเลที่ตั้ง	ทรัพย์สินส่วนใหญ่ตั้งในทำเลยุทธศาสตร์ทางการขนส่ง เช่น บางนา ตราด ลาดกระบัง วังน้อย เป็นต้น โดยสามารถลงทุนได้ในทุกทำเลที่ตั้งทั้งในและต่างประเทศ	ทรัพย์สินที่อยู่เฉพาะในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ <sup>10</sup>
อายุสัญญาเฉลี่ย	- Built-to-Suit ระยะเวลา 5-20 ปี - Ready-Built ระยะเวลาเฉลี่ย 1-3 ปี	Ready-built ระยะเวลาเฉลี่ย 1-3 ปี

3. ข้อดีและข้อเสียของการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และการแก้ไขสิทธิในการปฏิเสธก่อนในสัญญาตกลงกระทำการ

#### ข้อดี

ทำให้นักลงทุนสามารถเลือกลงทุนในทรัพย์สินที่เหมาะสมกับความเสี่ยงและผลตอบแทนที่ต้องการได้ด้วยตัวเอง โดยภายหลังจากการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART แล้ว นโยบายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

<sup>9</sup> โปรดดูความหมายคำว่า พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ ในหน้า 29

<sup>10</sup> โปรดดูความหมายคำว่า พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ ในหน้า 29

WHART จะมีความแตกต่างอย่างชัดเจนจากนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์เหมาราชทั้งในแง่ประเภทของทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง รวมถึงอายุสัญญาโดยเฉลี่ย ตามตารางที่แสดงไว้ข้างต้น

### ข้อเสีย

1. อาจทำให้ขนาดของกองทรัสต์ WHART เติบโตได้ช้าลง เนื่องจากการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ตามข้อเสนอของดับบลิวเอชเอ จะทำให้กองทรัสต์ WHART มีนโยบายการลงทุนในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่มีได้อยู่ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ<sup>11</sup> อย่างไรก็ตาม ดีดับบลิวเอชเอมีนโยบายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนในการสร้างความเติบโตในทรัพย์สินของตน และจะจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART ทุกปี ทำให้ขนาดของกองทรัสต์ WHART เติบโตไปได้อย่างต่อเนื่องเช่นกัน

2. อาจทำให้พิจารณาได้ว่ากองทรัสต์ WHART มีข้อจำกัดในการลงทุนของอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ<sup>12</sup> อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ WHART ยังคงสามารถลงทุนในอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ในทุกพื้นที่ ซึ่งรวมถึงพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ<sup>13</sup> นักลงทุนจึงมีทางเลือกที่จะลงทุนกองทรัสต์ WHART ต่อไป หรือเลือกที่จะไปลงทุนในกองทรัสต์เหมาราช

4. **นิยามของคำว่า อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit) ศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป) Ready-Built) บริษัทย่อย นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม**

คำว่า “อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)” “ศูนย์กระจายสินค้าแบบสำเร็จรูป (Ready-Built)” “บริษัทย่อย” “นิคมอุตสาหกรรม” “เขตประกอบการอุตสาหกรรม” “สวนอุตสาหกรรม” ที่ใช้ข้างต้น มีความหมายเดียวกับที่ใช้ในข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คัดลอกนิยามของคำดังกล่าวดังนี้

“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ซึ่งพัฒนาขึ้นตามความต้องการของลูกค้า (Built-to-Suit)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นตามลักษณะการใช้งาน รูปแบบของการขนส่ง แบบของอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง อันจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่มีการเจรจาทำความตกลงกับลูกค้าไว้ล่วงหน้า และหากสัญญาเช่ากับลูกค้าดังกล่าวสิ้นสุดลงไม่ว่าในกรณีใดๆ และนำอาคารดังกล่าวออกให้บุคคลอื่นเช่า ยังคงให้ถือว่าอาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พัฒนาขึ้นตามความต้องการ

<sup>11</sup> โปรดดูความหมายคำว่า พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ ในหน้า 29

<sup>12</sup> โปรดดูความหมายคำว่า พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ ในหน้า 29

<sup>13</sup> โปรดดูความหมายคำว่า พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ ในหน้า 29

ของลูกค้า

“อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built)” หมายถึง อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า อาคารโรงงาน ที่พัฒนาหรือก่อสร้างขึ้นแบบสำเร็จรูปไว้ และอาจมีสำนักงานอยู่ภายในอาคารดังกล่าวหรือไม่ก็ได้ รวมถึงอุปกรณ์ที่ติดตั้งตามการใช้งานที่เกี่ยวข้อง โดยมีได้มีข้อตกลงหรือข้อกำหนดเกี่ยวกับแบบหรือลักษณะเฉพาะเจาะจงของอาคารกับลูกค้าไว้เป็นการล่วงหน้า ลูกค้าจะได้พิจารณาจากตัวอย่างอาคารที่สร้างสำเร็จเพื่อประกอบการตัดสินใจว่าจะเช่าหรือไม่ และไม่ว่าจะมีการพัฒนาหรือก่อสร้างตามที่จะตกลงกับลูกค้าในภายหลังไม่ว่าส่วนใดส่วนหนึ่งก็ตาม

“บริษัทย่อย” หมายถึง ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

“นิคมอุตสาหกรรม” หมายถึง นิคมอุตสาหกรรมประเภทเขตอุตสาหกรรมทั่วไปตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

“เขตประกอบการอุตสาหกรรม” หมายถึง พื้นที่ใดพื้นที่หนึ่งที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาให้เป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“สวนอุตสาหกรรม” หมายถึง เขตพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเรียกชื่อเป็นอย่างไร ซึ่งอาจขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่น หรืออาจไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามกฎหมายก็ได้ โดยมีได้จดทะเบียนเป็นนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ การแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการในประเด็นสิทธิปฏิเสธก่อนดังกล่าวยังได้ปรับปรุงถ้อยคำเกี่ยวการให้สิทธิปฏิเสธก่อนของบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอที่เป็นซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ให้เกิดความชัดเจนเพื่อมิให้เกิดปัญหาในการตีความ โดยยังคงความหมายเดิมไว้ คือ

ข้อความในตอนท้ายของวรรคแรกข้อ 3.1 เดิมระบุว่า

“อนึ่ง ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การดำเนินการดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าวภายใต้กฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วย”

ดับบลิวเอชเอ ขอแก้ไขเป็น

“อย่างไรก็ดี ในกรณีที่บริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทย่อยดังกล่าวจะให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่ผู้รับสัญญาในฐานะทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อนี้สำหรับโครงการใดต่อเมื่อคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยดังกล่าว (แล้วแต่กรณี ภายใต้กฎหมายที่

เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะกำหนด) ได้พิจารณาแล้ว และมีมติอนุมัติให้จำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าโครงการนั้นแก่ผู้รับสัญญา”

## 5. ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

จากที่กล่าวข้างต้นการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และแก้ไขสิทธิปฏิเสธรก่อนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าว ถือเป็นสาระสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินของกรมราช เนื่องจากกองทรัสต์ WHART จะไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และคลังสินค้าสำเร็จรูปที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ตั้งอยู่เฉพาะในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ<sup>14</sup> ได้อย่างไรก็ดี แม้ว่ากองทรัสต์ WHART จะเสียสิทธิในการลงทุนดังกล่าว แต่หากพิจารณาถึงการกระจายการลงทุน (Diversification) ซึ่งนักลงทุนสามารถกระทำได้ด้วยตัวเอง โดยนักลงทุนสามารถเลือกลงทุนในกองทรัสต์ที่มีทรัพย์สินที่เหมาะสมกับความเสี่ยงและผลตอบแทนตามแบบที่ตัวเองต้องการ โดยเลือกลงทุนในแต่ละกองทรัสต์ที่มีนโยบายการลงทุนที่ต่างกัน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ จึงมีความเห็นว่าการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขในสัญญาตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ชี้แจงข้างต้น จึงเห็นควรมีความจำเป็นต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ เพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาว่าเห็นควรให้แก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขในสัญญาตกลงกระทำการตามระดับลิวเอชเอหรือขอหรือไม่

สำหรับการปรับปรุงถ้อยคำเกี่ยวกับการให้สิทธิปฏิเสธรก่อนของบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอที่เป็นซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์ขอเรียนว่าเป็นการปรับแก้ไขถ้อยคำให้มีความชัดเจนว่ากรณีบริษัทย่อยของผู้ให้สัญญาเป็นบริษัทมหาชนซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่จะให้สิทธิปฏิเสธรก่อนแก่กองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้นตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ที่ใช้บังคับกับบริษัทย่อยนั้นๆ เนื่องจากบริษัทย่อยนั้นๆ ไม่ได้เป็นผู้สัญญาโดยตรงกับกองทรัสต์ WHART และ เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะมีหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง กำหนดไว้เฉพาะให้การจำหน่าย จ่าย โอน ทรัพย์สินจะต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ขึ้นอยู่กับมูลค่าของทรัพย์สินนั้น หากสัญญาตกลงกระทำการไม่มีข้อความที่ให้การเสนอขายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ WHART จะต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ก่อนจะทำให้บริษัทย่อยนั้นๆ ปฏิบัติผิดหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งข้อความเดิมใช้คำว่า “การดำเนินการดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย” มีความหมายเช่นเดียวกัน คือ การเสนอขายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ WHART ก่อนจะต้องอยู่ภายใต้บังคับที่จะต้องได้รับการพิจารณาของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ดังนั้น การแก้ไขถ้อยคำเกี่ยวกับการให้สิทธิปฏิเสธรก่อนของบริษัทย่อยของดับบลิวเอชเอที่เป็นซึ่งมีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงเป็นเพียงปรับแก้ไขภาษาให้ชัดเจนและเพื่อมิให้เกิดข้อโต้แย้งในการตีความมิได้เปลี่ยนแปลงความหมายแต่ประการใด

<sup>14</sup> โปรดดูความหมายคำว่า พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมและพื้นที่โดยรอบ ในหน้า 29

กรรมการอิสระพิจารณาแล้วมีความเห็นเช่นเดียวกับคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ ทรัสตีได้มีความเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และแก้ไขปฏิญญาก่อนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาตกลงกระทำการ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14

**ข. วัตถุประสงค์และเหตุผลของการได้รับจัดสรรของชื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้น**

ด้วยการแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และ แก้ไขสิทธิปฏิญญาก่อนของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว เป็นการเพิ่มข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ WHART ในอนาคต ซึ่งเป็นการดำเนินการที่ส่งผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART และประโยชน์หรือสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแง่ที่อาจกระทบต่อสิทธิที่กองทรัสต์ WHART มีอยู่ในปัจจุบัน ตามที่กล่าวข้างต้น ดังนั้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ยังคงมีสิทธิที่จะจองชื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่จะลงทุนในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบผ่านกองทรัสต์เหมราช ดัชนีบลิวเอชเอจึงได้ทำความตกลงกับ บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะที่เป็นผู้ก่อตั้งและผู้จะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้น ที่จะกำหนดวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้นให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การกำหนดให้มีกระบวนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เหมราชจะออกและเสนอขายครั้งแรก เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ WHART ณ วันปิดสมุดทะเบียนที่ผู้จัดการกองทรัสต์ WHART จะได้กำหนด และเผยแพร่ข่าววันให้สิทธิและวันปิดสมุดทะเบียนตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะกำหนดจำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะออกและเสนอขายครั้งแรกที่แน่นอนและจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ภายหลัง ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เหมราชจะออกและเสนอขายครั้งแรก กรณีที่มีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด อย่างไรก็ตาม การจัดสรรและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว จะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราช เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์เหมราช

2. หากมีหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชเหลือจากการจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ข้างต้น บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัดมีสิทธิที่จะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือดังกล่าวไปเสนอขายแก่บุคคลใด หรือผู้ถือหน่วยของกองทรัสต์ WHART ที่จองชื่อเกินสิทธิก็ได้ แล้วแต่บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัดจะกำหนดโดยอยู่ในดุลพินิจของบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

3. การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง โดยเสนอขายเท่ากับราคาที่จะต้องเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป (ถ้ามี)

4. การกำหนดช่วงระยะเวลาการเสนอขายเป็นไปตามที่บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด กำหนด

5. การเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าว จะดำเนินการหลังจากที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และร่างหนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชมีผลใช้บังคับแล้ว

6. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชเพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART ดังกล่าวเป็นการจัดสรรให้เพียงครั้งเดียว หากในอนาคต กองทรัสต์เหมราชจะเพิ่มทุน การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์เหมราชจะเป็นไปตามมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ ดับบลิวเอชเอ แจ้งว่าได้จัดให้เหมราชให้สิทธิปฏิเสธก่อนแก่กองทรัสต์เหมราช (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการคลังสินค้าและโรงงานของเหมราช เพื่อให้กองทรัสต์เหมราชสร้างความเติบโตได้ โดยมีรายละเอียดและเงื่อนไขของสิทธิปฏิเสธก่อนที่เหมราชและกองทรัสต์เหมราชจะได้ตกลงกันต่อไป

#### ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า การแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART และแก้ไขสิทธิปฏิเสธก่อนในสัญญาตกลงกระทำตามที่เสนอในวาระนี้จะมีผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ WHART และประโยชน์หรือสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดับบลิวเอชเอจึงเสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับสิทธิจัดสรรและจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้น เนื่องจากกองทรัสต์เหมราชมีนโยบายการลงทุนอาคารคลังสินค้าหรือ อาคารโรงงานสำเร็จรูป (Ready-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่กองทรัสต์ WHART ไม่มีนโยบายลงทุนตามนโยบายการลงทุนตามที่เสนอขอแก้ไข สิทธิที่จะได้รับจัดสรรและจองซื้อดังกล่าวเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ยังคงมีสิทธิที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ในการลงทุนกองทรัสต์ซึ่งจะลงทุนในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่โดยรอบผ่านกองทรัสต์เหมราช

เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ใช้สิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชแล้ว จะมีฐานะเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชตามกฎหมาย และได้รับสิทธิและประโยชน์ต่างๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์เหมราชและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากในอนาคตกองทรัสต์เหมราชมีการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์เหมราชจะเป็นไปตามมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราช ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชเป็นผู้ออกเสียงลงคะแนนการลงมติดังกล่าว

ส่วนรายละเอียดอื่นๆ การจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชดังกล่าวเป็นเงื่อนไขและขั้นตอนตามกฎหมายในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์



ทั้งนี้ ทรัสต์ได้มีความเห็นเกี่ยวกับการได้รับจัดสรรของชื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชที่จะจัดตั้งขึ้น ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 14

**ค. เรื่องที่ขอให้พิจารณา**

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาว่าจะอนุมัติให้แก่ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และแก้ไขสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาตกลงกระทำการ ตามข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 และ การรับจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชตามรายละเอียดข้างต้นหรือไม่

**ง. การลงมติ**

การแก้ไขนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตามข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 11 และแก้ไขสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนของกองทรัสต์ WHART ในสัญญาตกลงกระทำการ ตามข้อเสนอขอแก้ไขสัญญาตกลงกระทำการ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 12 และ การรับจัดสรรหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เหมราชจะต้องได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้าข่ายเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ (ณ วันปิดสมุดผู้ถือหุ้นทรัสต์วันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2559) ได้แก่

ชื่อ	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่	ร้อยละ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	120,963,422	18.28%
นางสาวจรีพร จาตุศรีกุล	801,000	0.12%
นางสาวจรรวรณ์ จาตุศรีกุล	297,400	0.04%
นายสมยศ อนันตประยูร	1,051,000	0.16%
นายมนต์ชัย พิณรุประภา	200,000	0.03%
นางสาวนลิน อนันตประยูร	100,000	0.02%
นางสาวปิยวรรณ เลาก่อสกุล	1,000	0.00%
นายรชต ตราชูณินิช	40,000	0.01%
นางวิภาวี เฉลิมทรัพย์ากร	60,000	0.01%
<b>รวม</b>	<b>123,513,822</b>	<b>18.67%</b>

วาระที่ 10 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ WHART เข้าร่วมประชุม ตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ โดยขอให้ศึกษาคำชี้แจงวิธีการมอบฉันทะ การลงทะเบียน และการเข้าประชุมดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งตัวแทนเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 16 โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระของบริษัทฯ คือ นายรัฐชัย ธีระธนาวัฒน์ เข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ได้ รายละเอียดข้อมูลของกรรมการอิสระประกอบกรมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 17

ทั้งนี้เพื่อความสะดวกและรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ในกรณีที่ท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและประสงค์ที่จะส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุม ใคร่ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดให้ตัวแทนของท่านนำเอกสารหลักฐานตามที่ระบุในสิ่งที่ส่งมาด้วย 15 มามอบแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนในวันประชุมด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายปิยะพงศ์ พินธุประภา)

กรรมการ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท