

เรื่อง แจ้งมติคณะกรรมการให้จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ดัดบิลิเวซเอ พรีเมียม โกรท

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดัดบิลิเวซเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2560 มีมติเกี่ยวกับการขายและให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิเวซเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”) ในการจำหน่ายทรัพย์สินเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ครั้งที่ 3 สรุปได้ดังนี้

1. รายละเอียดทรัพย์สินที่จะขายและให้เช่าแก่กองทรัสต์ WHART

(1) ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวแก่กองทรัสต์ WHART ในโครงการดัดบิลิเวซเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ซลหารพิจิตร กม. 3 (72 ไร่) กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เป็นระยะยาว 30 ปี และ บริษัทฯ ให้ค้ำประกันที่จะให้เช่าต่ออีก 30 ปี หากกองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิตามค้ำประกันดังกล่าวเมื่อครบระยะเวลาการเช่า 30 ปีแรก รวมระยะเวลาการให้เช่าทรัพย์สิน 60 ปี เพื่อเป็นการประกันว่าบริษัทฯ จะต่ออายุการเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART เมื่อกองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิตามค้ำประกันต่ออายุการเช่าดังกล่าว บริษัทฯ จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินที่ให้เช่าดังกล่าวเป็นประกันให้แก่กองทรัสต์ WHART ในวงเงิน 890,761,000 บาทด้วย นอกจากนี้ บริษัทฯ จะขายเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้า และสำนักงานในโครงการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ WHART

(2) ขายทรัพย์สินในโครงการดังต่อไปนี้แก่กองทรัสต์ WHART

(2.1) โครงการดัดบิลิเวซเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม 19 อาคาร C และอาคาร M กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

(2.2) โครงการดัดบิลิเวซเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ดัดบิลิเวซเอ เวเนเจอร์ ไฮลด์ิง จำกัด

(2.3) โครงการ Omada Aerospace Factory ระยอง
กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เวร์เฮาส์เอเซีย อะไหล่แอนด์ จำกัด

รายละเอียดทรัพย์สิน ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1

2. ราคาจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART

ราคาจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ กองทรัสต์ WHART กำหนดให้เสนอดังนี้

- (1) ค่าเช่าและค่าขายทรัพย์สินรวมจำนวนประมาณ 3,090,000,000 บาท
- (2) ค่าตอบแทนการใช้สิทธิตามค้ำประกันจำนวนประมาณ 100,000,000 บาท

ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่า อาคารแสดมปีที่จะต้องปิดบนสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ WHART เป็นผู้รับภาระ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนอง และภาษีมูลค่าเพิ่ม รวมตลอดจนอาคารแสดมปีที่จะต้องปิดบนสัญญาเช่า ส่วนเจ้าของทรัพย์สินจะรับ ภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีธุรกิจเฉพาะในการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว

ราคาที่เสนอดังกล่าวกำหนดจากการอ้างอิงราคาประเมินทรัพย์สินทั้ง 4 รายการ ซึ่งประเมินโดยผู้ ประเมิน 2 ราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมิน ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 สรุปราคา ประเมินของผู้ประเมิน 2 ราย ดังกล่าว ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2

ราคาที่เสนอดังกล่าวปรับเปลี่ยนหรือปรับลดลงได้ตามการเจรจาต่อรองระหว่างกองทรัสต์ WHART กับ บริษัทฯ โดยจะพิจารณาจากความสมเหตุสมผล ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนการเช่าช่วงแรก และขึ้นอยู่กับ การเจรจากับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน และราคาประเมินหากราคาประเมินมีการปรับปรุงเพิ่มเติม รวมสภาพทรัพย์สิน ที่จำหน่ายในเวลานั้นๆ รวมทั้งผลการเจรจาต่อรองกับกองทรัสต์ WHART

3. สัญญาตกลงกระทำการอันเนื่องมาจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

การจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART ที่กล่าวข้างต้น บริษัทฯ จะต้องตกลงกระทำการ ให้แก่กองทรัสต์ WHART สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3

4. การได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่ กองทรัสต์ WHART

หลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART ข้างต้นแล้ว บริษัทฯ จะได้รับการแต่งตั้งให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHART สำหรับทรัพย์สินที่จำหน่ายดังกล่าวอีกด้วย มีกำหนดเวลา 30 ปี โดย ได้รับค่าตอบแทนการบริหารสินทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ WHART

5. การมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดำเนินการเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
ได้รับมอบหมายดังต่อไปนี้

(1) เจรจาต่อรองกับกองทรัสต์ WHART กำหนดรูปแบบการจำหน่ายและการจ้างงบบุคลากร
และกำหนดรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ในการจำหน่ายและการจ้างงบบุคลากรแก่กองทรัสต์ WHART และในการ
ทำสัญญากับกองทรัสต์ WHART รวมถึงลดจนการปรับแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ในสรุปสัญญาตกลงกระทำ
การได้ ตามความเหมาะสม เช่น ระยะเวลาที่บริษัท จะถือครองหน่วยทรัสต์ ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของ
กองทรัสต์ WHART จำนวนเงินค่าเช่าและระยะเวลาการชำระที่บริษัท จะชำระให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่
ว่าง

(2) เจรจากับกองทรัสต์ WHART เพื่อกำหนดราคาจำหน่ายสุดท้าย ซึ่งอาจปรับเพิ่มหรือปรับ
ลดจากราคาจำหน่ายที่กำหนดดังกล่าวได้ เพื่อให้ได้ราคาจำหน่ายสุดท้ายที่จะเสนอให้แก่กองทรัสต์ WHART โดย
พิจารณาจาก ความสมเหตุสมผล ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนการเช่าช่วงแรก และขึ้นอยู่กับการเจรจากับ
กับเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน และสภาพทรัพย์สินที่จำหน่ายในเวลานั้นๆ รวมทั้งผลการเจรจาทันทีกับกองทรัสต์
WHART

(3) พิจารณาจำหน่ายหรือไม่จำหน่าย หรือ จ้างงบบุคลากรหรือไม่จ้างงบบุคลากร หาก
เห็นว่าเงื่อนไขหรือผลแห่งการเจรจาทันทีกับกองทรัสต์ WHART แสดงให้เห็นว่าการจำหน่ายหรือการจ้างงบบุคลากร
ทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART ไม่ก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่บริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้น หรืออาจก่อภาวะผูกพัน
ให้แก่บริษัท เกินสมควร

(4) จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ สัญญาหรือข้อผูกพันในการจำหน่ายและ การจ้างงบบุคลากร
ให้แก่กองทรัสต์ WHART

(5) เจรจา กำหนดเงื่อนไขและรายละเอียด จัดทำ ลงนาม และส่งมอบ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ WHART

(6) อนุมัติเรื่องใดๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่หรือการดำเนินการต่างๆ
รวมทั้งการเข้าทำสัญญาหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องใดๆ เพื่อให้การจำหน่ายและ การจ้างงบบุคลากรให้แก่กองทรัสต์
WHART ดังกล่าวข้างต้นสำเร็จลุล่วง

5. ทรัพย์สินที่เหลือหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART

หลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART ดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ ยังคงมีโครงการ
เหลืออยู่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 4

6. การคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำรายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์มีขนาดรายการเท่ากับประมาณร้อยละ 4.17 คำนวณตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน โดยคำนวณจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 และในรอบ 6 เดือนที่ผ่านมาไม่มีรายการจำหน่ายทรัพย์สินแต่อย่างใด

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5 ไม่ได้เป็นรายการจำหน่ายไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่จัดทำสารสนเทศเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และรายการขายดังกล่าวไม่เข้าข่ายรายการเกี่ยวโยง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นางสาวจรีพร จาตุศรีพิทักษ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัทฯ

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบลิเวซเอเอ
พรีเมียม โกรท เพิ่มเติม ครั้งที่ 3

1. โครงการดบลิเวซเอเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม. 3

การจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการนี้ให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นการให้เช่าระยะยาว รายละเอียดทรัพย์สินที่จะให้เช่า
มีดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ดบลิเวซเอเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดินที่จะให้ เช่า	โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 (บางส่วน) และ 140154
เนื้อที่ดินที่ให้เช่าแก่ กองทรัสต์ WHART	โฉนดที่ดินเลขที่ 106329 ให้เช่า 15-3-9.05 ไร่ โฉนดที่ดินเลขที่ 140154 ให้เช่าทั้งโฉนด 34-1-37.20 ไร่
พื้นที่เช่า	- พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 47,253.00 ตารางเมตร - พื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 37,303.80 ตารางเมตร - พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 2,340.00 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้างที่จะให้ เช่า	- อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 5 หลัง - พื้นที่เช่าลานจอดรถ - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ ประโยชน์ของที่ดิน และอาคารโครงการ
อัตราการเช่าพื้นที่ เฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2560)	- พื้นที่เช่าอาคาร มีผู้เช่าร้อยละ 76.29 - พื้นที่เช่าหลังคา อยู่ระหว่างการหาผู้เช่า ปัจจุบัน พื้นที่อาคาร และพื้นที่เช่าหลังคา ยังมีผู้เช่าไม่ครบเต็มพื้นที่ - ในการนี้กองทรัสต์ WHART ขอให้บริษัทชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ ที่ยังไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี สำหรับพื้นที่เช่า อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน และ 25 ปี สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา หรือจนกว่าจะมีผู้เช่า ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> - สำหรับพื้นที่บางส่วนของอาคาร E1 จำนวน 1,598 ตารางเมตร ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน โดยสัญญาเช่าจะครบกำหนดอายุการเช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หากครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าไม่เช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า กองทรัสต์ WHART ขอให้บริษัท ชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาหลังจากครบกำหนดอายุการเช่าดังกล่าว ในอัตราตารางเมตรละ 155 บาทต่อเดือน จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน รวมถึงชำระค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือดังกล่าวเสมือนหนึ่งว่าผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่า
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2560)	<ul style="list-style-type: none"> - อาคาร A1 และ A2 อายุอาคาร 1 ปี 8 เดือน - อาคาร B1 และ B2 อายุอาคาร 2 ปี 5 เดือน - อาคาร C1 และ C2 อายุอาคาร 2 ปี 4 เดือน - อาคาร D1 อายุอาคาร 2 ปี 4 เดือน - อาคาร D2 อายุอาคาร 1 ปี 11 เดือน (อาคาร D1 และ D2 นับเป็น 1 หลัง) - อาคาร E1 และ E2 อายุอาคาร 1 ปี 2 เดือน
ภาระผูกพัน	ไม่มี

2. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม 19 อาคาร C และ M

การจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการนี้ให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร 2 หลังคือ อาคาร C และ อาคาร M ใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) รายละเอียดอาคาร C และ อาคาร M มีดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 694 (บางส่วน), และ 6415 (บางส่วน)
เนื้อที่ดิน	ไม่มี เนื่องจากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร* หมายเหตุ

หัวข้อ	รายละเอียด
	* สิทธิการเช่าช่วงที่ดินแปลงดังกล่าวจะถูกโอนจากกองทุนรวม WHAPF ไปที่กองทรัสต์ WHART จากการแปลงสภาพก่อนการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และอาคาร M)
พื้นที่เช่า	- พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 14,099.56 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้างที่จะขาย	- อาคารคลังสินค้าและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโครงการ
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2560)	- พื้นที่เช่าอาคาร มีผู้เช่าร้อยละ 100.00
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2560)	- อาคาร C อายุอาคาร 4 ปี 11 เดือน - อาคาร M อายุอาคาร 4 ปี 11 เดือน
ภาระผูกพัน	ไม่มี

3. โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา (ลำลูกกา)

การจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการนี้ให้แก่กองทรัสต์ WHART เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ใน โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ตามรายละเอียดดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลลำลูกกา อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1346
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินประมาณ 12-2-50.50 ไร่
พื้นที่เช่า	- พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 8,045.64 ตารางเมตร - พื้นที่เช่าลานจอดรถประมาณ 4,124.00 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	- อาคารโรงงาน ห้องเย็น และสำนักงานจำนวน 1 หลัง - พื้นที่เช่าลานจอดรถ

หัวข้อ	รายละเอียด
	- สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโครงการ
อัตรากำไรเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2560)	- พื้นที่เช่าอาคาร มีผู้เช่าร้อยละ 100.00 - พื้นที่ลานจอดรถ มีผู้เช่าร้อยละ 100.00
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2560)	อายุอาคาร 1 ปี 9 เดือน
ภาระผูกพัน	ไม่มี

4. โครงการ Omada Aerospace Factory ระยะของ

การจำหน่ายทรัพย์สินในโครงการนี้ให้แก่กองทัพเรือ WHART เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร โครงการ Omada Aerospace Factory ระยะของ ตามรายละเอียดดังนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท แวร์เฮาส์เอเชีย อะไหล่แอนด์ จำกัด
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยะของ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 34269 และ 39798
เนื้อที่ดิน	25-3-32.40 ไร่
พื้นที่เช่า	- พื้นที่เช่าอาคารประมาณ 16,469.00 ตารางเมตร
สิ่งปลูกสร้าง	- อาคารโรงงานและสำนักงาน จำนวน 1 หลัง - สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโครงการ
อัตรากำไรเช่าพื้นที่เฉลี่ย (ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2560)	- พื้นที่เช่าอาคาร มีผู้เช่าร้อยละ 100.00
อายุอาคาร (ณ วันที่ 1 ธ.ค. 2560)	อายุอาคาร 1 ปี 6 เดือน
ภาระผูกพัน	ไม่มี

เอกสารแนบ 2

ราคาประเมินและราคาเสนออ้างอิงที่ใช้ในการจำหน่ายของทรัพย์สินให้แก่
กองทรัสต์ WHART เพิ่มเติม (ครั้งที่ 3)

ทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้แก่กองทรัสต์ WHART เพิ่มเติม (ครั้งที่ 3) ได้รับการประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินอิสระสองราย คือ บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด และ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ด้วยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) รายละเอียดดังนี้

โครงการ	ราคาเสนออ้างอิง ¹ (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินประเมินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) (ล้านบาท)	
		บริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ²	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ³
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ซลหารพิจิตร กม. 3	1,222	1,111	1,209
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม 19 อาคาร C และ อาคาร M	312	284	286
โครงการดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ลำลูกกา	587	585	534
โครงการ Omada Aerospace Factory ระยอง	969	881	889
รวม	3,090	2,861	2,918

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่า อาคารแถมปีที่ต้องปิดบนสัญญาเช่า และ ค่าตอบแทนการใช้สิทธิตามค้ำประกันจำนวน 100,000,000 บาท กรณีกองทรัสต์ WHART ใช้สิทธิต่ออายุการเช่า)

² ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท กรุงเทพประเมินราคา จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

³ ราคาประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ตามรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2560 (ราคา ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นวันที่คาดว่ากองทรัสต์ WHART จะเข้าลงทุน)

เอกสารแนบ 3

สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการจากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART เพิ่มเติม
ครั้งที่ 3

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้สัญญา	บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
ผู้รับสัญญา	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์ WHART”)
วันที่มีผลใช้บังคับของสัญญา	สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน
ข้อตกลงไม่แข่งขันกับกิจการของกองทรัสต์	บริษัทฯ ตกลงต่อกองทรัสต์ WHART หากบริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะเสนอทรัพย์สินอื่นให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้าใดๆ เพื่อการให้เช่าและ/หรือโอนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน (logistics facilities) ของตนซึ่งตั้งอยู่ในรัศมี 20 กิโลเมตรจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART บริษัทฯ ตกลงที่จะเสนอทรัพย์สินของกองทรัสต์ WHART ให้แก่ลูกค้าหรือนายหน้านั้นก่อน โดยเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญา
หน้าที่ของบริษัทฯ เกี่ยวกับการชำระค่าเช่าสำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า	<p>บริษัทฯ ตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ WHART สำหรับพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่สาม สำหรับพื้นที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> พื้นที่อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) พื้นที่อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ M) พื้นที่อาคารในโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) และโครงการ Omada Aerospace Factory (ระยอง) <p>จนกว่าจะมีผู้เช่า แต่ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน เป็นเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยอัตราค่าเช่าและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามที่คู่สัญญาตกลงกัน</p>
หน้าที่ของบริษัทฯ เกี่ยวกับโครงการ WHA Mega Logistics	บริษัทฯ ตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) อาคาร E1 (บางส่วนซึ่งมีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 1,598 ตร.ม.) (“อาคาร E1 (พื้นที่ 1,598 ตร.ม.)”) ซึ่งมีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน มีสัญญาเช่าฉบับที่จะครบกำหนดอายุการ

หัวข้อ	รายละเอียด
Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)	<p>เช่าในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 หากเมื่อครบกำหนดอายุการเช่าวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังกล่าวแล้ว ผู้เช่าในอาคาร E1 (พื้นที่ 1,598 ตร.ม.) ไม่เช่าอาคาร E1 (พื้นที่ 1,598 ตร.ม.) นี้ ต่อ หรือ อยู่ในระหว่างการเจรจาสัญญาเพื่อต่ออายุการเช่า แต่ผู้เช่ายังไม่ชำระค่าเช่า ลงทุน จนกว่าจะมีผู้เช่าหรือผู้เช่าชำระค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) แต่ไม่เกิน 3 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดยอัตราค่าเช่าและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามที่คู่ตกลงกัน</p>
<p>หน้าที่ของบริษัทฯ เกี่ยวกับพื้นที่เช่าส่วน หลังคาของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)</p>	<p>บริษัทฯ ตกลงจะชำระค่าเช่าพื้นที่หลังคาในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) จนกว่าจะมีผู้เช่า แต่ไม่เกิน 25 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ WHART เข้าลงทุน โดย อัตราค่าเช่าและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามที่คู่ตกลงกัน</p>
<p>หน้าที่ของบริษัทฯ เกี่ยวกับสิทธิสำหรับ อาคาร E ในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3)</p>	<p>ในกรณีที่กองทรัสต์ WHART บังคับจำหน่ายอาคาร E ไม่ว่าจะบังคับจำหน่ายทรัพย์สินที่จำหน่ายที่ เหลือทั้งหมดหรือไม่ บริษัทฯ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ตกลงให้สิทธิดังต่อไปนี้แก่ผู้ซื้ออาคาร E จากการบังคับจำหน่าย อาคาร E ตามสัญญาจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร E ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จำหน่ายตามสัญญาจำหน่าย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2. สิทธิในรูปของภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ทางภายในโครงการเพื่อเข้าออกอาคาร E เฉพาะในกรณีที่บริษัทฯ ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ชลหารพิจิตร กม. 3) ในส่วนที่ใช้เป็นทางเข้าออกโครงการและยินยอม ให้ผู้ซื้ออาคาร E โอนสิทธิเหนือพื้นดินและสิทธิการใช้ทางเข้าออกดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้ออาคาร E ทอดด์ักๆ ไป
<p>หน้าที่ของบริษัทฯ เกี่ยวกับการเช่ารถยก (Forklift) ที่ใช้ใน อาคาร M ใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ M)</p>	<p>บริษัทตกลงชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่ารถยกกับ บริษัท พีที มิตรแลนด์ จำกัด ซึ่งโอนให้แก่ กองทรัสต์ WHART ตลอดอายุสัญญาเช่ารถยกดังกล่าว รถยกดังกล่าวใช้ในอาคาร M ใน โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.19) (อาคาร C และ M)</p>
<p>หน้าที่ของบริษัทฯ เกี่ยวกับการชำระ</p>	<p>บริษัทฯ จะ และ/หรือ ดำเนินการให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ชำระเงิน ค่าตอบแทนสำหรับการที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ถมดินบนพื้นที่ของที่ดิน</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>ค่าตอบแทนการใช้พื้นที่ถมดิน สำหรับที่ดินข้างเคียง</p> <p>โครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา)</p>	<p>ข้างเคียงโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) ให้แก่เจ้าของที่ดินตามที่ตกลงไว้กับเจ้าที่ดิน เพื่อตอบแทนแก่เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่จะไม่เคลื่อนย้าย หรือทำลาย หรือทำให้เสียหายแก่พื้นที่ถมดินดังกล่าว</p> <p>ในกรณีที่บริษัทฯ หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง จำกัด ผิดสัญญาเป็นให้เกิดความเสียหายแก่กำแพงในโครงการ WHA Mega Logistics (ลำลูกกา) บริษัทฯ ตกลงที่จะรับภาระค่าซ่อมแซมกำแพงให้แก่กองทรัสต์ WHART</p>

เอกสารแนบ 4

โครงการของบริษัทฯ ที่เหลือหลังจากการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ WHART

1. โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีรายได้แล้ว

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง
ดับบลิวเอชเอ - ดีน่า	นิคมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ดับบลิวเอชเอ พระราม 3	แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ
ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 ก.ม. 35	ถนนพระราม 2 กม.35 ตำบลบางกระเจ้า อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร
ดับบลิวเอชเอเมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง PH 1	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

2. โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าบางส่วน

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง
ดับบลิวเอชเอเมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ ชลหารพิจิตร กม.3 PH 2	คลองส่งน้ำชลหารพิจิตร กม.3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (74 ไร่)
ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม.23	ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ

3. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและยังไม่มีผู้เช่า

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง
ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 62	ตำบลบ่อตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

4. ที่ดินรอการพัฒนาโครงการอาคารคลังสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าในอนาคต

เขตพื้นที่	ที่ตั้ง
ขอนแก่น	อำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น

ปราจีนบุรี	อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี
ชลบุรี	อำเภอบ้านนา จังหวัดชลบุรี
สุราษฎร์ธานี	อำเภอพุนพิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ลำพูน	อำเภอเมือง จังหวัดลำพูน
ดับบลิวเอชเอ เซ็นทรัล เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ วังน้อย 63 (ที่ดินส่วนที่ยังไม่ก่อสร้าง)	ตำบลปอตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ กม.23 (ที่ดินส่วนที่ยังไม่ก่อสร้าง)	ถนนบางนา-ตราด กม. 23 ตำบลบางเสาธง กิ่งอำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ดับบลิวเอชเอเมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ แหลมฉบัง PH 2	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ดับบลิวเอชเอ เมกกะ โลจิสติกส์ เซ็นเตอร์ พระราม 2 ก.ม. 35 (ที่ดินส่วนที่ยังไม่ก่อสร้าง)	ถนนพระราม 2 กม.35 ต.บางกระเจ้า อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร

5. โครงการนิคมอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์พาร์ค

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวนหลัง
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	ตำบลปอตาโล่ อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	8
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	20
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด	ตำบลตาสีทิ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	15
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี	อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	27
เขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชระยอง	อำเภอบ้านค่าย จังหวัดระยอง	1
โครงการโรงงานสำเร็จรูปเหมราช อาร์บีเอฟ พาร์ค 1 ที่ ปราจีนบุรี	ตำบลลาดตะเคียน อำเภอกบินทร์บุรี จังหวัดปราจีนบุรี	10
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทคกบินทร์		
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค คลังสินค้า		
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1	ตำบลปอตาโล่ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	8
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2	ตำบลตาสีทิ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	-
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 3	ตำบลตาสีทิ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	4
เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	4

เอกสารแนบ 5

รายละเอียดการคำนวณขนาดรายการจำหน่ายสินทรัพย์ให้
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท เพิ่มเติม ครั้งที่ 3

1. จำนวนขนาดรายการจำหน่ายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท เพิ่มเติม ครั้งที่ 3

เกณฑ์การคำนวณ	สูตร	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้	
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินโดยบริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{ราคาจำหน่าย}}{\text{มูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์รวม}} \times 100$	$\frac{3,090,000,000^*}{74,147,482,096} \times 100 = 4.17 \%^*$
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นทุน	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินโดยบริษัทฯ ได้รับเงินจากการจำหน่ายทรัพย์สินและไม่มีการออกหุ้น	

*ราคาจำหน่ายดังกล่าวเป็นเพียงประมาณการและสามารถปรับเปลี่ยนขึ้นหรือลดลงได้ ร้อยละดังกล่าวจึงเป็นเพียงประมาณการ

2. ขนาดรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินในรอบ 6 เดือน นับจากวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559 (วันที่ 11 พฤษภาคม 2560 ถึง 10 พฤศจิกายน 2560)

- ไม่มี -

3. รวมขนาดรายการจำหน่ายไป ข้อ 1 และ ข้อ 2

เมื่อรวมขนาดรายการตามข้อ 1 และ ข้อ 2 จะมีขนาดรวมเท่ากับร้อยละ 4.17 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด