

สารสนเทศการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของกองทรัสต์ และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
ของกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ HREIT และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ HREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ HREIT เรียบร้อยแล้ว

1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ : 1) บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด (“ESIE”)
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ 2) บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (“HESIE”) และ
3) บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด (“SME”) (รวมเรียกว่า “บริษัท เจ้าของทรัพย์สิน”) ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดย ESIE, HESIE และ SME เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”)

ทั้งนี้ บริษัทเจ้าของทรัพย์สินมีความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ HREIT โดยมีเหมราชเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT

เอกสารแนบท้าย 1

- 1.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่ : เหมราชมีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์
เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ HREIT และเป็นผู้ที่กองทรัสต์ HREIT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหาร
กองทรัสต์ อสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่ง
ทรัสต์สินดังกล่าว และบริษัทเจ้าของทรัพย์สินซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะ
ลงทุนเพิ่มเติมนั้นเป็นบริษัทย่อยของเหมราช
- 1.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : 1. กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนและการกู้ยืมเงินไป
ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป
(Ready-Built) และสำนักงาน 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า
และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี และกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากบริษัท
เจ้าของทรัพย์สินโดยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (ชำระในวัน
ที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบ
ไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่
เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวม
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวม
ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์
HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญา
เช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจำนวน
100,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวม
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวม
ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์
HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมมี
รายละเอียดปรากฏตามข้อ 1.5
2. กองทรัสต์ HREIT จะแต่งตั้งเหมราชให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เอกสารแนบท้าย 1 หน้า 2

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand

Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 <http://www.hemarajreit.com>

เอกสารแนบท้าย 1

1.5 รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบไปด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้

1.1. อาคารโรงงานแบบ Detached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 37-1-15.416 ไร่ และพื้นที่อาคารประมาณ 30,056 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 16,368 ตารางเมตร

1.2. อาคารโรงงานแบบ Attached Building โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 9-2-52 ไร่ และพื้นที่อาคารประมาณ 17,496 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 9,245 ตารางเมตร

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานรวมมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 46-3-67.416 ไร่ พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 47,552 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 25,613 ตารางเมตร

2. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า โดยมีพื้นที่ที่ดินประมาณ 4-1-78.5 ไร่ และพื้นที่อาคารประมาณ 7,579 ตารางเมตร พื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคาร ประมาณ 4,268 ตารางเมตร

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 51-1-45.916 ไร่ พื้นที่อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าประมาณ 55,131 ตารางเมตร และ พื้นที่เช่าที่ใช้งานได้ของส่วนหลังคาของอาคารทั้งหมดใน ส่วนที่ 29,881 ตารางเมตร

1.6 ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน : 1. รายการการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนใน

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดย

เอกสารแนบท้าย 1 หน้า 3

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand

Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 <http://www.hemarajreit.com>

เอกสารแนบท้าย 1

กองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินข้างต้นอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

2. ในส่วนของค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเหมราชจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จากกองทรัสต์ HREIT ซึ่งจะประกอบไปด้วย (1) ค่าจ้างบริหาร ดังนี้

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

หมายเหตุ: ค่าธรรมเนียมข้างต้นเป็นอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม โดยอัตราค่าธรรมเนียมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกอยู่ที่ร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน สำหรับปีที่ 1-5 และ ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานสำหรับปีที่ 6-10

(2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า (ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แนะนำหรือจัดหา)

- ก. ผู้เช่ารายใหม่ โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ HREIT จะได้รับจำนวน 1 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี

เอกสารแนบท้าย 1 หน้า 4

- ข. ผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์ HREIT โดยมีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าที่กองทรัสต์ HREIT จะได้รับจำนวน 0.5 เดือน ในกรณีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปี ขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 ปี ในกรณีระยะเวลาน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม

1.7 มูลค่าของสินทรัพย์ที่จะลงทุน : มูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) และกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100,000,000 บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ทั้งนี้ ราคาที่จะลงทุนดังกล่าว เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 10

1.8 เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน : 1. มูลค่าของทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการเช่าและราคาประเมินที่ได้รับจากรายงานประเมินค่า

ทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระจำนวน 2 ราย

2. ในส่วนของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะมีการระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT และเหมราช และเมื่อพิจารณาจากประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์ HREIT ที่จัดทำขึ้นโดยใช้อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การคิดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ HREIT เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ HREIT ก็ยังมีกำไรจากการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวเป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่เปรียบเทียบได้กับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ HREIT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน

- 1.9 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม : ทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้นอีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการช่วยลดการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ HREIT
- 1.10 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม : จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 169,000,000 หน่วยและการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 700,000,000 บาท โดยรายละเอียดในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการกู้ยืมเงินเป็นไปตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ
- 1.11 การขออนุมัติทำรายการ : รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

เอกสารแนบท้าย 1

ของกองทรัสต์ HREIT ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 1.12 ความเห็นของคณะกรรมการ : กองทรัสต์ HREIT จะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำ ลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการรายการ และเปรียบเทียบความ ลงทุนเพิ่มเติมในอัตราที่เหมาะสมในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของสมเหตุสมผลระหว่างการทำ กองทรัสต์ HREIT บริษัทฯ จึงเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ครั้งนี้เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ HREIT เนื่องจากการลงทุนดังกล่าวเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ HREIT โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT มีความมั่นคงเพิ่มขึ้น อีกทั้งยังช่วยกระจายความเสี่ยงของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเป็นการเพิ่มความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้ อันจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งกำหนดไว้ไม่เกิน 1,690,000,000 บาท (ชำระในวันที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม) ซึ่งประกอบไปด้วยค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการภายในทรัพย์สินที่เช่า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยกองทรัสต์ HREIT จะมีสิทธิต่อสัญญาเช่าอีก 30 ปี ซึ่งมีค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุอีกจำนวน 100,000,000

เอกสารแนบท้าย 1 หน้า 7

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand

Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 <http://www.hemarajreit.com>

เอกสารแนบท้าย 1

บาท (ซึ่งจะชำระเมื่อมีการต่อสัญญาเช่า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะ รวมตลอดจน ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่กองทรัสต์ HREIT จะเป็นผู้รับผิดชอบ) เป็นราคาที่สมเหตุสมผล

ในส่วนของคุณค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ในการพิจารณาความ สมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เหมราชจะ เรียกเก็บจากกองทรัสต์ HREIT บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบอัตรา ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เหมราชจะเรียกเก็บกับกองทรัสต์ HREIT กับ อัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีขอบเขตการให้บริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ ใกล้เคียงกันกับกองทรัสต์ HREIT และค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ในปัจจุบัน

บริษัทฯ เห็นว่าอัตราค่าตอบแทนดังกล่าวมีความเป็นธรรมและสมเหตุสมผล และเนื่องจากเหมราชเป็นเจ้าของและผู้บริหารงานในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มมาตั้งแต่เริ่มต้นและเป็นผู้ประกอบการรายหนึ่งใน ประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารงานอาคาร โรงงานและคลังสินค้า อีกทั้งยังมีความชำนาญในการบริหารจัดการและมี ทีมงานด้านต่าง ๆ ที่มีประสบการณ์และมีประสิทธิภาพ โดยเหมราชนั้นถือว่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ พร้อมทั้งมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเป็นอย่างดี ซึ่งจะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินหลักเพื่อสร้างผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ HREIT และผู้ถือ หน่วยทรัสต์ต่อไป

1.13 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
ของบริษัทที่แตกต่างจาก

เอกสารแนบท้าย 1 หน้า 8

ความเห็นของคณะกรรมการ

บริษัทฯ

2. การให้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (พื้นที่หลังคา)
- 2.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ HREIT และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว
- 2.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของ WHAUP และ/หรือ บุคคลที่ WHAUP กำหนด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของเหมราช (“กลุ่ม WHAUP”)
- กลุ่ม WHAUP มีความสัมพันธ์โดยอ้อมกับกองทรัสต์ HREIT ผ่านเหมราช กล่าวคือ เหมราชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในกลุ่ม WHAUP โดยตรงและโดยอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดใน กลุ่ม WHAUP และ เหมราชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT
- 2.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์ : เหมราชมีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นผู้ที่กองทรัสต์ HREIT ประสงค์จะแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่ จะลงทุนเพิ่มเติมภายหลังการได้มาซึ่ง

เอกสารแนบท้าย 1

ทรัพย์สินดังกล่าว ใหญ่ในกลุ่ม WHAUP โดยตรงและโดยอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดใน กลุ่ม WHAUP และ

2.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : กองทรัสต์ HREIT จะให้ กลุ่ม WHAUP เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการ Solar Rooftop (โครงการไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่หรือจะได้ดำเนินการบนพื้นที่โครงการ Solar Rooftop) ทั้งนี้ WHAUP สามารถโอนสิทธิการเช่าช่วงให้ผู้ประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ได้

2.5 ขนาดของรายการและค่าเช่าที่ : พื้นที่หลังคาที่จะนำออกให้กลุ่ม WHAUP เช่าช่วงจะมีประมาณ 29,881 ตารางเมตร อัตราค่าเช่าช่วง 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ระยะเวลาการเช่าช่วง 3 ปี และกองทรัสต์ HREIT ให้สิทธิผู้เช่าช่วงในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลา 15 ปี และมีการปรับขึ้นค่าเช่าช่วงร้อยละ 6 ทุก ๆ 3 ปี โดยหากผู้เช่าช่วงได้เริ่มประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop กองทรัสต์ HREIT จะให้สิทธิกลุ่ม WHAUP ต่ออายุสัญญาบนพื้นที่หลังคาที่เช่าที่จะเริ่มประกอบกิจการไปอีก 9 คราว (8 คราวแรกคราวละ 3 ปี และคราวที่ 9 คราวละ 1 ปี) และ/หรือ ต่ออายุไปอีกเท่ากับระยะเวลาที่กลุ่ม WHAUP หรือผู้ประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ได้รับสิทธิในการซื้อขายไฟฟ้าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือให้ต่ออายุไปอีกได้ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน

รายการดังกล่าวเมื่อนับรวมกับรายการที่ 1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติม เข้าขายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และ/หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า

เอกสารแนบท้าย 1 หน้า 10

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250

27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road, Suanluang, Bangkok 10250 Thailand

Tel: (66)2 717-3901 Fax: (66)2 717-3902 <http://www.hemarajreit.com>

เอกสารแนบท้าย 1

25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นยวดยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นยวดยทรัสต์ที่ประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของ กองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับ รวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นยวดยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการ ขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นยวดยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มี การขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นยวดยทรัสต์

- 2.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระแก่กองทรัสต์ : ราคาเช่าช่วงหลังค่างกล่าวกำหนดจากมูลค่าลงทุนของกองทรัสต์ใน ทรัพย์สินส่วนหลังคา และด้วยผลตอบแทนในระดับที่ยอมรับได้ และสามารถ เทียบเคียงกับราคาตลาดได้
- 2.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการให้เช่าพื้นที่หลังคา : กองทรัสต์ HREIT ได้ประโยชน์จากโอกาสในการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่า ช่วงพื้นที่หลังคาสำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์
- 2.8 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวดยทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นยวดยทรัสต์เพื่อ พิจารณาอนุมัติต่อไป
- 2.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเช่าทำรายการ และเปรียบเทียบความ สมเหตุสมผลระหว่างการทำ รายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ บุคคลภายนอก : เงื่อนไขของการเช่าช่วงหลังคา อัตราค่าเช่า และการปรับขึ้นค่าเช่า ถือเป็น เงื่อนไขทั่วไปทางการค้า และมีความสมเหตุสมผล

เอกสารแนบท้าย 1 หน้า 11

- 2.10 ความเห็นของคณะกรรมการ : ไม่มี
ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
ของบริษัทที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัท
3. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่เหมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช
- 3.1 วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์
HREIT และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
("สำนักงาน ก.ล.ต.") ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้ดำเนินการออก
และเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว
- 3.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ : เหมราช ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ราย
หนึ่งของกองทรัสต์ HREIT รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันของ
กองทรัสต์ HREIT
- 3.3 ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคล : เหมราชมีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์ HREIT คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่
กองทรัสต์ ใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ HREIT
- 3.4 ลักษณะทั่วไปของรายการ : การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยเฉพาะเจาะจงให้แก่ เหมราชและ/หรือกลุ่มบุคคล
เดียวกันของเหมราช โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่เหมราช และ/หรือ
กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราชเมื่อรวมกับส่วนที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือ
หน่วยทรัสต์เดิมแล้วจะมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 20 ของหน่วยทรัสต์ที่จะมีการ
ออกและเสนอขายในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 นี้
- 3.5 ขนาดของรายการ : ไม่เกิน 352.5 ล้านบาท (คำนวณจากร้อยละ 20 ของเงินระดมทุนจากผู้ถือ
หน่วยทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกรู๊ปเปียมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน

เพิ่มเติม รวมประมาณ 1,762.4 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยมูลค่าทรัพย์สิน
1,690 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ประมาณ
72.4 ล้านบาท)

รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท และ/หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องไม่มีเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ 6 ของประกาศ สร. 26/2555

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- 3.6 เกณฑ์ในการกำหนดค่าของซื้อ : ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาหน่วยทรัสต์ที่เหมราชต้องชำระ
ราคาหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายในครั้งนี้จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดจนการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง ได้แก่ (1) ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มี

เอกสารแนบท้าย 1

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ (2) อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ (3) ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน (4) อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก (5) อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และ (6) ผลการสำรวจความต้องการของนักลงทุนสถาบัน (Bookbuilding)

- 3.7 ประโยชน์ที่ได้รับจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กรมราช และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของเหมราช : กองทรัสต์ HREIT สามารถกำหนดผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เฉพาะเจาะจงได้แน่นอน
- 3.8 การขออนุมัติทำรายการ : การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป
- 3.9 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ และเปรียบเทียบความสมเหตุสมผลระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก : สัดส่วนการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่กรมราชมีความสมเหตุสมผล เนื่องจากสัดส่วนที่จัดสรรไม่ทำให้กรมราชถือหน่วยทรัสต์ในลักษณะที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนที่ควบคุมคะแนนเสียงของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นหลักเกณฑ์เดียวกับที่ใช้กำหนดราคาที่เสนอขายผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและต่อประชาชนทั่วไป
- 3.10 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือกรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท : ไม่มี