

**ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่
กองทรัพสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง**

กองทรัพสต์ HREIT มีความประสงค์จะระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ("ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม") โดยการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าและสำนักงานที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้น พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว และชื้ออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจกรรมภายในทรัพย์สินที่เช่า โดยมีรายละเอียดของการลงทุนเพิ่มเติมดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็น สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 5 โครงการ จากบริษัท 3 บริษัท ("บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน") ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) บริษัท อีสเทิร์น ชีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยะ) จำกัด (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นชีบอร์ด (ระยะ) (ESIE))
- (2) บริษัท เมมราชา อีสเทิร์นชีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด (สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมเมมราชาอีสเทิร์นชีบอร์ด (HESIE))
- (3) บริษัท เอสเอ็มอี แพคท่อ จำกัด (สำหรับโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเมมราชาชลบุรี (HSIL), โครงการนิคมอุตสาหกรรมเมมราชาชลบุรี (HCIE) และ โครงการเมมราชาโลจิสติกส์ฟาร์ค 4 (HLP4))

ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัพสต์ HREIT จะลงทุนในโครงการตาม (1), (2) และ (3) รวมกันเรียกว่า ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ຕາຮາງສອງຫຼັກພັນຫວີພົມທີ່ຈະລູນທຸນເພີ່ມເຕີມ

ໄປປະເມານພັນຫວີສືນ	ທັນທຶນໂປະເມານໂປະເມານແບບ Detached Building	ຮ້າມຫັ້ນພັນຫວີໂປະເມານແບບ Attached Building	ຮ້າມຫັ້ນພັນຫວີໂປະເມານສືນ
ຕີທີກາງເທົ່າທີ່ດີນ ແລະ ສີກັນຍົກາງເຫັນຍົກ 30 ປີ ແລະ ສີກັນຍົກາງເຫັນການຕໍ່ສັບປັງຢັ້ງ 30 ປີ			
ຄົນພະນະການໄດ້ມາຂຶ້ນຫັ້ນພັນຫວີສືນ ອາຍາກອງຫວີສືນ HREIT (ກາພວອນ)	ທີ່ດີນ ເນື້ອງຈາກມາຈະນານ 37-1-15.416	ທີ່ດີນ ສິນຄະດີສົກສ້າງ ຕຽມ.	ເນື້ອງຈາກມາຈະນານ 9-2-52
ຄົນພະນະການໄດ້ມາຂຶ້ນຫັ້ນພັນຫວີສືນ ອາຍາກອງຫວີສືນ HREIT (ກາພວອນ)	ສິນຄະດີສົກສ້າງ 7 ຍຸນິດ ຫຼັງເຄົາຕາປະປະມານ 30.056	ສິນຄະດີສົກສ້າງ 12 ຍຸນິດ ຫຼັງເຄົາຕາປະປະມານ 17,496 ຕຽມ.	ສິນຄະດີສົກສ້າງ 2 ຍຸນິດ ຫຼັງເຄົາຕາປະປະມານ 7,579 ຕຽມ.
ຄົນພະນະການໄດ້ມາຂຶ້ນຫັ້ນພັນຫວີສືນ ອາຍາກອງຫວີສືນ HREIT (ກາພວອນ)	ຈຳນວນ 3 ຍຸນິດ ພົມທີ່ກ່ຽວມາຈະນານ 17,632 ຕຽມ.	ໂຄງການໃຈດົນ ບຸດສາທັກຮົມ ຢືບ ເທົ່ານີ້ມີອົງກົດ ໃຫ້ກົດສົ່ງຄາຖ້າຫຼັງຈາກໄດ້ປະມານ 9.859 ຕຽມ.	ຈຳນວນ 5 ຍຸນິດພົມທີ່ກ່ຽວມາຈະນານ 9,828 ຕຽມ. ນີ້ແມ່ນຫຼັງຈາກມີມີ ພົມທີ່ສົ່ງຄາຖ້າຫຼັງຈາກໄດ້ປະມານ 5,249 ຕຽມ.
ຄົນພະນະການໄດ້ມາຂຶ້ນຫັ້ນພັນຫວີສືນ ອາຍາກອງຫວີສືນ HREIT / HREIT ຕາມ ດົກງາກ / ນິຄົມ ບຸດສາທັກຮົມ	ຈຳນວນ 2 ຍຸນິດພົມທີ່ກ່ຽວມາຈະນານ 5,944 ຕຽມ.	ເຫດປະກອບປາວ ບຸດສາທັກຮົມແນວວາ ສອບປຸກ ນີ້ແມ່ນຫຼັງຈາກມີມີ ພົມທີ່ສົ່ງຄາຖ້າຫຼັງຈາກໄດ້ປະມານ 3,053 ຕຽມ.	ຈຳນວນ 2 ຍຸນິດພົມທີ່ກ່ຽວມາຈະນານ 5,616 ຕຽມ. ນີ້ແມ່ນຫຼັງຈາກມີມີ ພົມທີ່ສົ່ງຄາຖ້າຫຼັງຈາກໄດ້ປະມານ 2,938 ຕຽມ.
ຄົນພະນະການໄດ້ມາຂຶ້ນຫັ້ນພັນຫວີສືນ ອາຍາກອງຫວີສືນ HREIT / HREIT ຕາມ ດົກງາກ / ນິຄົມ ບຸດສາທັກຮົມ	ຈຳນວນ 2 ຍຸນິດພົມທີ່ກ່ຽວມາຈະນານ 6,480 ຕຽມ.	ເຫດປະກອບປາວ ນີ້ມີມູນຄົກສະຫງອອມ ເກມງານຫຼັງຈາກ ເທົ່ານີ້ສົ່ງຄາຖ້າຫຼັງຈາກໄດ້ປະມານ 3,456 ຕຽມ.	ຈຳນວນ 2 ຍຸນິດພົມທີ່ກ່ຽວມາຈະນານ 2,052 ຕຽມ. ນີ້ແມ່ນຫຼັງຈາກມີມີ ພົມທີ່ສົ່ງຄາຖ້າຫຼັງຈາກໄດ້ປະມານ 1,058 ຕຽມ.
ອາຍາການຈົບສິໄຍ	5.43		3.55
			3.71

2. ลักษณะการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ HREIT

กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการเช่าที่ดินและอาคาร อาคาร โรงงาน คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่ดังอยู่บนที่ดินนั้นเป็นระยะเวลา 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลา การเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี พร้อมส่วนควบของที่ดินและอาคารดังกล่าว และซื้อสิ้นทรัพย์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจกรรมภายในทรัพย์สินที่เช่าดังต่อไปนี้ จาก บริษัท อีสเตทรัน ชีบอร์ด อินดัสเตรียล เคสเทช (รายย่อย) จำกัด, บริษัท เมมราชา อีสเตทรันชีบอร์ด อินดัสเตรียลเอดิเชฟ จำกัด และ บริษัท เกสเค็ม อี แฟคทอรี่ จำกัด (รวมเรียกว่า “บริษัทเจ้าของทรัพย์สิน”) โดยมีลักษณะการลงทุนในสิ่งหามิทรัพย์ของกองทรัสต์ HREIT ในครั้งนี้ ดังนี้

สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารคลังสินค้า ดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน ดังนี้

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

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

รวมเป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 46-3-67.416 ไร่ พื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดประมาณ 47,552 ตารางเมตร

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

รวมพื้นที่ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นพื้นที่ที่ดินทั้งหมดประมาณ 51-1-45.916 ไร่ พื้นที่อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าประมาณ 55,131 ตารางเมตร

หมายเหตุ:

การลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนโดยการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง) และ

2. สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

3. สัญญาจำนองทรัพย์สิน

4. สัญญาตกลงกระทำการ

5. สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT มุ่งค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนนั้น ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน ของกองทรัสต์ HREIT

3. ຮາຍລະເອີຍດອກຈັກພິສິນທີຈະລອງຖຸນເພື່ອຕົມ

3.1 ຮາຍຮະອີຍດອກຈັກພິສິນທີຈະລອງຖຸນເພື່ອຕົມ

ກອງທີ່ຮັສຕີ HREIT ຈະພິຈານລາຄາງໜຸນໃໝ່ກົບພິສິນທີຈະລອງທຸນເພື່ອຕົມໃນກາງຄາງວຸນໄມ່ເກີນ 1,690,000,000 ບາທ (ໜີ່ເປັນເລືດຮັບຍິນປະນາປາທ ລ້ານປາທ) ສູງປະກອບປົງ
ໄປຕ້ອງຄ່າເຫຼົ່າກົດໆທີ່ຕົມແລ້ວຄ່າຫຼັງກວດວ່າຍິນຍິນຕີ່ກົດໆທີ່ຕົມໄດ້ມີກາວດ້ານໃຈກາງກາຍໃໝ່ຫົວໜ້າພິສິນທີ່ຕົມ (ມີກວດມາແຜ່ນຳມົດຕໍ່ຕົມ ຄ່າຍົວມາແຜ່ນຳມົດຕໍ່ກາງຈົດ
ທະບຽນ ແລະກາເປົ້າກົດໆໃຫ້ພາກຄົນຕອບຈານຄ່າກວມເປັນແລດຕໍ່ຕົມຈາຍອຸນໆ ທີ່ຢູ່ວົງວົງ) ໂດຍມີກາຍລະເອີຍດອກຈັກແຕ່ຕົມໂຄງການ ຕັ້ງນີ້

ລັດຕັບ	ໂຄງກາງສ່ວນ ຊັ້ນສາຫກກວມ	ນະຄຸນ ທີ່ຕົມ ເລື້ອງ	ພະນຸກອາຄາວີ ປະມານ	ຮາຍສະບັບຍິດອາຄາວີ ໂຮງງານ (ຊີຣີ.ນ.)	ໂຄນດ ທີ່ຕົມ ເລື້ອງ	ຈຳນວດທີ່ດິນປະກະມານ ໃຈ	ຄູ່ກ ຈານ	ຕອງວາ	ຄາຫຼາກາວາຈີ ປະມານ	ກົດໆ ທີ່ຕົມ	ອາຄາກົງຈານ	ຫົວໜ້າ ມື້ເງົ່າ
1	HESIE	FZ.21	11,476	ອາຄາກອນກົດໆສົງລົມ ເຫັນກົມຕື່ອງ ຈາງວານ 1 ພລັງ	17031	12	-	67.1	7.59	ສຶກທິກາວົ່າ	ສຶກທິກາວົ່າ	✓
2	HESIE	D.49*	1,536	ອາຄາກອນກົດໆສົງລົມ ເຫັນກົມຕື່ອງ ຈາງວານ 1 ພລັງ	26797	1	3	79	0.73	ສຶກທິກາວົ່າ (ແປ່ງເງົ່າ)	ສຶກທິກາວົ່າ (ແປ່ງເງົ່າ)	✓
3	HESIE	G.09	4,620	ອາຄາກອນກົດໆສົງລົມ ເຫັນກົມຕື່ອງ ຈາງວານ 1 ພລັງ	25118	5	-	6.316	4.54	ສຶກທິກາວົ່າ (ແປ່ງເງົ່າ)	ສຶກທິກາວົ່າ (ແປ່ງເງົ່າ)	✓
4	ESEIE	M.07	2,936	ອາຄາກອນກົດໆສົງລົມ ເຫັນກົມຕື່ບ່ອນໆ ລອຍ ຈາງວານ 1 ພລັງ	8877	3	3	11	13.84	ສຶກທິກາວົ່າ	ສຶກທິກາວົ່າ	✓

ສຶກທີ່ສັນນາຕ້ວຍ 2

ລັດຕະບູນ	ໂຄງການ/ສັງນະ ອຸທົສາຫກຮຽນ	ແປດງ ທີ່ດິນ ເລື່ອຖື	ພະນັກງານ/ອັດຕະກຳ ປະຈະມານີ (ຕົກ.ມ.)	ຮາຍສະໜັບສິດອາຄາວີ ໂຈງງານ	ໂຄນດ ທີ່ດິນ ເລື່ອຖື	ໝາຍາດທີ່ດິນຢ່າຮັມມານ	ໝາຍາດທີ່ດິນຢ່າຮັມມານ	ອາຊຸອາຫາວີ ປະຈະມານີ (₹)	ວິປະບາກຮັສທຸນຸ ທິດນ ກົດ	ວິປະບາກຮັສທຸນຸ ອາຄາວີຈົງຈານ	ທີ່ພະຍົສີ ນີ້ແຈ້ງ	
5	ESIE	R.05-3	3,008	ອາຄາວົກອນໄກກົດເສີມ ເຫັນກັນຕື່ອງ ຈຳນວນ 1 ພັດ	26731	4	-	80	3.79 (ແປງໜູ້)	ສຶກທີ່ກາງເຫຼົາ ສຶກທີ່ກາງເຫຼົາ	✓	
6	HSIL	136-1	4,240	ອາຄາວົກອນໄກກົດເສີມ ເຫັນກັນຕື່ອງ ຈຳນວນ 1 ພັດ	50513	6	-	40	3.76 (ແປງໜູ້)	ສຶກທີ່ກາງເຫຼົາ ສຶກທີ່ກາງເຫຼົາ	✓	
7	HSIL	136-2	2,240	ອາຄາວົກອນໄກກົດເສີມ ເຫັນກັນຕື່ອງ ຈຳນວນ 1 ພັດ	50514	4	-	32	3.76 (ແປງໜູ້)	ສຶກທີ່ກາງເຫຼົາ ສຶກທີ່ກາງເຫຼົາ	✓	
ຮຽມທີ່ພະຍົສີນປະເພດໂຮງງານ ແບບ Detached Building				30,056	-	-	37	1	15.416	-	-	-

ລັດຕະບູນ	ໂຄງການ/ສັງນະ ອຸທົສາຫກຮຽນ	ແປດງ ທີ່ດິນ ເລື່ອຖື	ພະນັກງານ ປະຈະມານີ (ຕົກ.ມ.)	ຮາຍສະໜັບສິດອາຄາວີ ໂຈງງານ	ໂຂນດ ທີ່ດິນ ເລື່ອຖື	ໝາຍາດທີ່ດິນ ປະຈະມານີ (₹)	ອາຍຸອາຄາວີ ປະຈະມານີ (₹)	ວິປະບາກຮັສທຸນຸ ທິດນ ກົດ	ວິປະບາກຮັສທຸນຸ ອາຄາວີ ໂຈງງານ	ທີ່ພະຍົສີ ນີ້ແຈ້ງ	
1	ESIE	K13C- 03	2,160	ອາຄາວົກອນໄກກົດເສີມ ເຫັນກັນແຕ່ຍາມື່ນຸ້ມຄອຍ ຈຳນວນ 1 ແລ້ວ	30376	1	0	86	3.61 (ແປງໜູ້)	ສຶກທີ່ກາງເຫຼົາ ສຶກທີ່ກາງ ເຫຼົາ	✓

ສຶກທີ່ສັນນາຕ້ວຍ 2 ໂກມ 5

ສຶກທະນາຄາດຕະຫຼາຍ 2

ລຳດັບ	ໂຄງການ/ຜູ້ອ່ານ ຄູ່ສາທາລະນະ	ແບ່ນ ທີ່ ລາຍ	ພິມທົການ ຂະໜາດ (ທຣ.ມ.)	ວາງລະບອບດອຍາຕາ ໂຮງງານ	ໂທ ໂລກ	ໂທ ໂລກ	ປະມານ ງານ	ປະມານ (ກ)	ປະມານ ທີ່	ປະມານ ທີ່	ວິໄປແບ່ນກາຮ່າງໜຸ້ງ	ວິໄປແບ່ນກາຮ່າງໜຸ້ງ	ພັດທະນີ ຜູ້ອ່ານ
2	ESIE	K13C-04	1,836	ອາຄາງຄອນກົງກົດສົງມ ເຫຼືກົງແດຍກົງມື້ນົມດອຍ ຈຳນວນ 1 ພັ້ນ	30376	1	0	5	3.61	3.61	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜຳ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ	✓
3	ESIE	K13C-05	1,836	ອາຄາງຄອນກົງກົດສົງມ ເຫຼືກົງແດຍກົງມື້ນົມດອຍ ຈຳນວນ 1 ພັ້ນ	30376	1	0	5	3.61	3.61	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜຳ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ	✓
4	ESIE	K13C-06	1,836	ອາຄາງຄອນກົງກົດສົງມ ເຫຼືກົງແດຍກົງມື້ນົມດອຍ ຈຳນວນ 1 ພັ້ນ	30376	1	0	5	3.61	3.61	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜຳ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ	✓
5	ESIE	K13C-07	2,160	ອາຄາງຄອນກົງກົດສົງມ ເຫຼືກົງແດຍກົງມື້ນົມດອຍ ຈຳນວນ 1 ພັ້ນ	30376	1	0	86	3.61	3.61	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜຳ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ	✓
6	HSIL	3A-01	900	ອາຄາງຄອນກົງກົດສົງມ ເຫຼືກົງແດຍກົງມື້ນົມດອຍ ຈຳນວນ 1 ພັ້ນ	52681	0	1	89	3.61	3.61	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜຳ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ	✓
7	HSIL	3A-02	900	ອາຄາງຄອນກົງກົດສົງມ ເຫຼືກົງແດຍກົງມື້ນົມດອຍ ຈຳນວນ 1 ພັ້ນ	52681	0	1	89	3.61	3.61	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜຳ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ	✓

ສຶກທະນາຄາດຕະຫຼາຍ 2 ແກ້ໄຂ 6

ສຶກທີ່ສັນນາຕ້ວຍ 2

ລຳດັບ	ໂຄງການ/ຜູ້ອະນຸມ ຄູ່ສາຫະກອນ	ແບ່ນ ທີ່ ລາຍກຳ	ພິມທົການ ຂະໜາດ (ທຣ.ມ.)	ຮາຍລະບອບຢືດອາຄານ ໂຮງໝານ	ໝາຍເດືອນ		ບາງຢາຄາງ ປະຈຸບັນ (ບ.)	ວູແນບມາກອສທິ່ນ	ທັງໝົດ	ທັງໝົດ ໃຫຍ່	ທັງໝົດ ໃຫຍ່
					ປະມານ	ປະມານ					
8	HSIL	3B-03	1,224	ອາຄາງຄອນກົງເຈົ້າສົ່ງ ເຫຼີກຳນັ້ນແດຍງົ່ມຜູ້ລົດອຍ ລຳນີ້ນ 1 ພັ້ນ	52681	0	2	70	3.61	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜ້າ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ
9	HSIL	3B-01	1,296	ອາຄາງຄອນກົງເຈົ້າສົ່ງ ເຫຼີກຳນັ້ນແດຍງົ່ມຜູ້ລົດອຍ ລຳນີ້ນ 1 ພັ້ນ	52681	0	2	88	3.61	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜ້າ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ
10	HSIL	3C-05	1,296	ອາຄາງຄອນກົງເຈົ້າສົ່ງ ເຫຼີກຳນັ້ນແດຍງົ່ມຜູ້ລົດອຍ ລຳນີ້ນ 1 ພັ້ນ	52681	0	2	88	3.34	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜ້າ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ
11	HClE	A08C	900	ອາຄາງຄອນກົງເຈົ້າສົ່ງ ເຫຼີກຳນັ້ນແດຍງົ່ມຜູ້ລົດອຍ ລຳນີ້ນ 1 ພັ້ນ	90924	0	1	89	3.40	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜ້າ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ
12	HClE	A08A	1,152	ອາຄາງຄອນກົງເຈົ້າສົ່ງ ເຫຼີກຳນັ້ນແດຍງົ່ມຜູ້ລົດອຍ ລຳນີ້ນ 1 ພັ້ນ	90925	0	2	52	3.40	ສຶກທິກາງເຫຼົາ (ແປ່ງໜ້າ)	ສຶກທິກາງ ເຫຼົາ
ຮວມທັງພະລັນປະເທດໂຮງໝານແບບ Attached Building					-	-	9	2	52	-	-

ສຶກທີ່ສັນນາຕ້ວຍ 2 ແກ້ໄຂ 7

ສຶກທີ່ສັນນາຕ້ວຍ 2

ລຳດັບ	ໂຄຮົງກາງ/ສຸວນ ບຸນຊາດທະນາຄານ	ແບ່ນ ທີ່ ເລີງ	ພິມທົກຄາວ ໃຈຂະໜາດ (ທຣ.ມ.)	ກາຍລະອະໄຫຍດອາຄາວ ໂຮງງານ	ພາກາດທີ່		ບາງຢາຄາວ ປະຈຸບັນ (ກີບ)	ບາງຢາຄາວ ຈາກ ທີ່	ບາງຢາຄາວ ໂຮງງານ	ທີ່ພະຍານ ນູ້ຜູ້ຕ່າ
					ໂຄຮົງ ທີ່ ເລີງ	ບັນຫຼາດ ທີ່ ເລີງ				
1	HLP4	C2	3802	ຢາຄາວຄອນກົງກົດສົງ ເຫຼືກກົງມະໄລຍະມື້ນຸ່ມຄອຍ ຈຳນວນ 1 ພັດ	9197	2	0	90.5	3.83	ສິຫຼິກາງເງົາ (ແມ່ງຫຼາ)
2	HLP4	D1	3777	ຢາຄາວຄອນກົງກົດສົງ ເຫຼືກກົງມະໄລຍະມື້ນຸ່ມຄອຍ ຈຳນວນ 1 ພັດ	473, 9198	2	0	88	3.59	ສິຫຼິກາງເງົາ (ແມ່ງຫຼາ)
ຮວມທັງພົມສິນປະບານທາ				-	-	4	1	78.5	-	-
Warehouse										

ສຶກທີ່ສັນນາຕ້ວຍ 2 ພູກ 8

3.2 รายละเอียดการเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 5 ลำดับแรกตามขนาดพื้นที่เช่า

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	คิดเป็นอัตราส่วน พื้นที่ต่อพื้นที่เช่า ^{รวม} (ร้อยละ)	คิดเป็นอัตราส่วน รายได้ต่อรายได้ ^{รวม} (ร้อยละ)	อายุ สัญญา เช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า ^(พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Visy Packaging (Thailand) Limited	20.82	28.37	8.5	2564	ออสเตรเลีย	บรรจุภัณฑ์
2	Jelly Belly Candy (Thailand) Limited	17.83	15.87	9	2568	สหรัฐอเมริกา	อุปโภคบริโภค
3	Miyago Industry (Thailand Company Limited)	11.75	12.15	3	2562	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
4	Schutz (Thailand Limited)	8.38	7.46	9	2568	เยอรมัน	เครื่องสำอาง
5	Xpo Logistics Worldwide (Thailand) Limited	6.90	5.27	3	2562	ไทย	โลจิสติกส์
	รวม	65.67	69.13				

หมายเหตุ: บมจ. เทมราชพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

3.3 ประมาณการรายได้ที่คาดว่ากองทรัสต์ HREIT จะได้รับในช่วงปีแรก

ประมาณการรายได้ที่กองทรัสต์ HREIT จะได้รับในช่วงปีแรกภายหลังการลงทุนเพิ่มประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง และรายได้จากการซัดเชยรายได้ค่าเช่า โดยมีรายละเอียดของประมาณการรายได้สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ดังนี้

	ล้านบาท	ล้านบาท
	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ¹	อสังหาริมทรัพย์ หลังการลงทุนเพิ่ม ²
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	477.97	606.83
รายได้ค่าเช่าจากหลังคา	4.87	5.91
รายได้จากการซัดเชยรายได้ค่าเช่า	102.57	102.65
ดอกเบี้ยรับ	3.50	4.32
รวมรายได้	588.91	719.71
 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	 (29.00)	 (33.06)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	559.91	686.65
 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	 (32.14)	 (35.20)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัวจ่าย	(0.73)	(15.67)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(100.43)	(124.97)
กำไรสุทธิที่สามารถนำบันทuan ส่วนแบ่งกำไร	426.61	510.81
 <u>ประกอบด้วย</u> ลภากคดล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์	 0.73	 15.67
<u>หัก扣款</u> รายได้จากค่าเช่าและบริการที่ไม่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(2.21)	(4.34)
<u>ประกอบด้วย</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจากการคำนวณด้วยอัตรา ดอกเบี้ยที่แท้จริง	9.18	12.00
<u>ประกอบด้วย</u> เงินคืนภาษีมูลค่าเพิ่มจากการซื้อขาย	-	1.14
เงินสดสุทธิที่สามารถนำไปใช้และแปลงเป็นส่วนทุน	434.31	535.28
ประมาณการการบันทuan ส่วนแบ่งกำไรและการแปลงส่วนทุน (ร้อยละ)	100.0	100.0
ประมาณการการบันทuan ส่วนแบ่งกำไรและการแปลงส่วนทุน	434.31	535.28
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)*	569.36	695.49 ³
ประมาณอัตราการบันทuan ส่วนแบ่งกำไรและการแปลงส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		
- การบันทuan ส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)	0.749	0.734
- การแปลงส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.014	0.036
การบันทuan ส่วนแบ่งกำไรและการแปลงส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.763	0.770

¹ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ข้างต้นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนแล้วในปัจจุบัน

² อสังหาริมทรัพย์หลังการลงทุน ข้างต้นอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทรัสต์ประสบความสำเร็จลงทุนเพิ่ม

³ จำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะระดมทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับจำนวนที่ประมาณไว้

ตารางสรุปรายละเอียดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และมูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม	
พื้นที่ที่ดินที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุน	51 ไร่ 1 งาน 45.916 ตารางวา
ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ HREIT	
โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นชีบอร์ด (ระยะ) (ESIE)	เข้าที่ดินและอาคารจากบริษัท อีสเทิร์น ชีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยะ) จำกัด
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมมราชาอีสเทิร์นชีบอร์ด (HESIE)	เข้าที่ดินและอาคารจากบริษัท เมมราชา อีสเทิร์นชีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด
โครงการเขตปะกอบการอุตสาหกรรมเหมมราชา สระบุรี (HSIL)	เข้าที่ดินและอาคารจากบริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี่ จำกัด
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมมราชาชลบุรี (HCIE)	เข้าที่ดินและอาคารจากบริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี่ จำกัด
โครงการเหมมชา โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	เข้าที่ดินและอาคารจากบริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี่ จำกัด
พื้นที่เข้าทั้งหมดที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)	
พื้นที่อาคาร	55,131
ส่วนหลังคาทั้งหมด	49,802
ส่วนหลังคาที่ใช้งานได้	29,881
ราคาประเมินทรัพย์สินรวมเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุน¹ (บาท)	
ราคาประเมินโดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	1,537,000,000
ราคาประเมินโดยบริษัท ทีเคพี แอนด์ โอลิมปิก จำกัด	1,545,070,000
มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนในสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีธุรกิจเฉพาะรวมตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง) ไม่เกิน (บาท)	1,690,000,000
ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ 30 ปี (บาท)	100,000,000

¹ ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัสต์ HREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

4. **สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม**

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนอยู่เดิม ได้แก่ สิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภท 1) โรงงานให้เช่าแบบ Detached Building จำนวน 21 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 107,202 ตารางเมตร 2) โรงงานให้เช่าแบบ Attached Building จำนวน 59 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 60,170 ตารางเมตร และ 3) คลังสินค้าจำนวน 21 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 93,942 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 101 ยูนิต และมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 261,314 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 239 ไร่ 3 งาน 10.46 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) **โครงการนิคมอุตสาหกรรม เมมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลตาสิทธิ์ อำเภอ平淡แดง จังหวัดระยอง และ ตำบลเขาคันทร์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 22 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 125 ไร่ 82.76 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 29 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 109,732 ตารางเมตร และ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวน้ำเงื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (2) **โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะสอง) (ESIE)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลตาลีทวี อำเภอ平淡 จังหวัดระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการแบ่งเช่าที่ดินรวม 5 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 31 ไร่ 2 งาน 47.4 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 34 ยูนิต โดยมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 41,980 ตารางเมตร และ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวน้ำเงื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (3) **โครงการนิคมอุตสาหกรรมเมมราชชลบุรี (HCIE)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าที่ดินรวม 3 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 16 ไร่ 3 งาน 88.3 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารโรงงานรวม 17 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 15,660 ตารางเมตร และ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวน้ำเงื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (4) **โครงการเมมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 (HLP1)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลเขาคันทร์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการแบ่งเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 10 ไร่ 1 งาน 75 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้ารวม 2 ยูนิต โดยมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 16,820 ตารางเมตร และ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวน้ำเงื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารในโครงการ
- (5) **โครงการเมมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)** ตั้งอยู่ ณ ตำบลเขาคันทร์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ประกอบด้วยสิทธิการเช่าในที่ดิน โดยเป็นการเช่าและแบ่งเช่าที่ดินรวม 2 โฉนด คิดเป็นขนาดที่ดินรวม 39 ไร่ 2 งาน 58 ตารางวา สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้ารวม 11 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 50,996 ตารางเมตร และ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร

เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวนี้องและจำเป็นต่อการใช้
ประชุมของที่ดินและอาคารในโครงการ

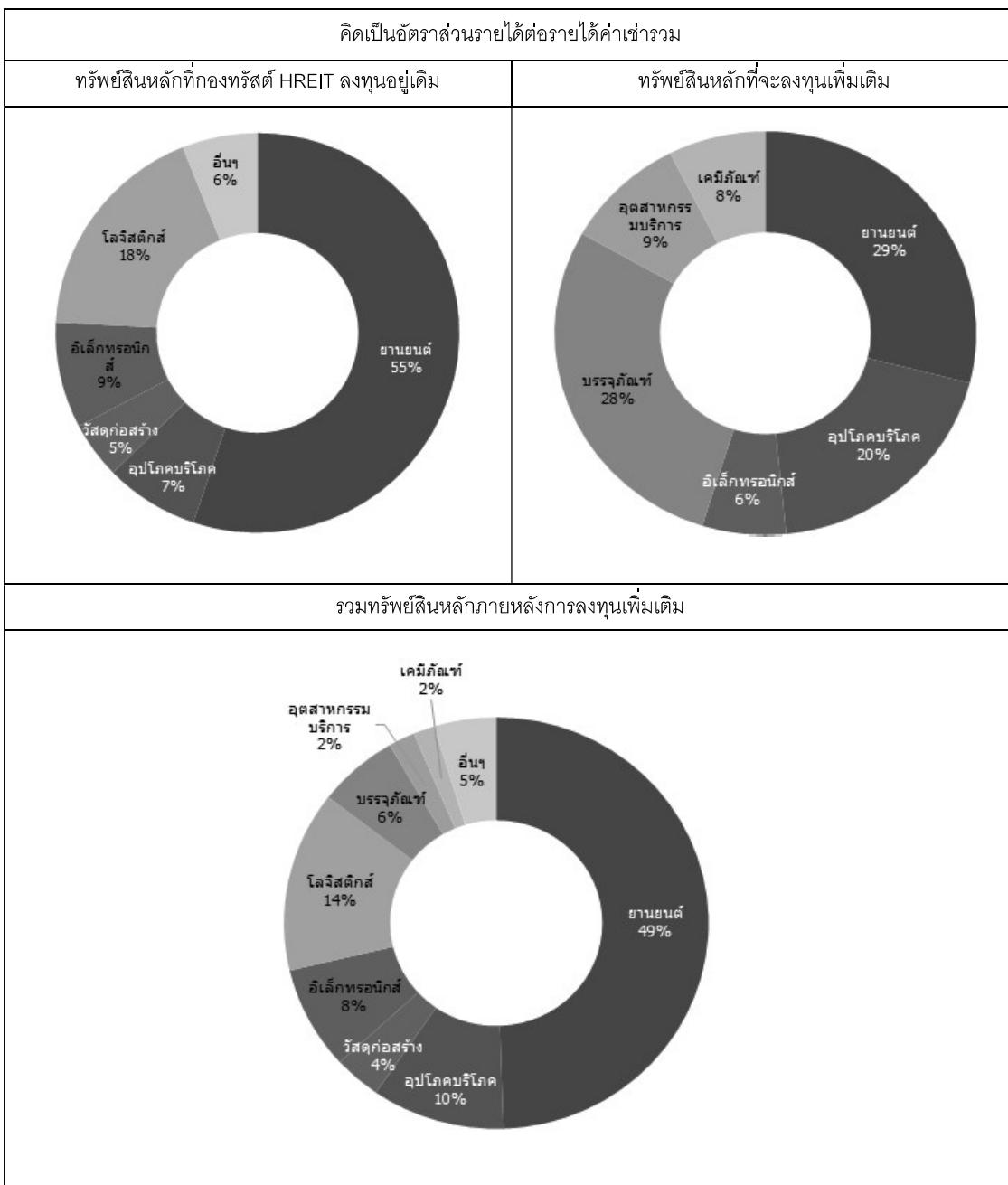
- (6) โครงการเหมราชโลจิสติกส์ฟาร์ค 4 (HLP4) ตั้งอยู่ ณ ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัด
ระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเข้าในที่ดิน โดยเป็นการเข้าและแบ่งเข้าที่ดินรวม 3 โฉนด คิดเป็นขนาด
ที่ดินรวม 15 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา สิทธิการเข้าอาคารคลังสินค้ารวม 8 ยูนิต โดยมีพื้นที่อาคารรวม
ประมาณ 26,126 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร
เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคารและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องเกี่ยวนี้องและจำเป็นต่อการใช้
ประชุมของที่ดินและอาคารในโครงการ

4.1 รายละเอียดทรัพย์สินหลักทรัพย์ HREIT

เอกสารที่รับทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนอยู่เดิม			เอกสารที่รับทรัพย์ที่กองทรัสต์ HREIT ลงทุนเพิ่ม		
โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เชียง ราษฎร์พัฒนาเมือง (HESIE)	125-0-82-76	109,732	29	58,560	19-0-52-416
โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีส เท็นช์พาร์ค (เชียง) (ESEIE)	31-2-47.4	41,980	34	21,780	13-1-78
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเชียง ราษฎร์ (HCIE)	16-3-88.3	15,660	17	8,014	1-0-41
โครงการนิคมราษฎร์พัฒนา พาร์ค 1 (HLP1)	10-1-75	16,820	2	9,936	-
โครงการนิคมราษฎร์พัฒนา พาร์ค 2 (HLP2)	39-2-58	50,996	11	28,440	-
โครงการนิคมราษฎร์พัฒนา พาร์ค 4 (HLP4)	15-3-59	26,126	8	14,570	4-1-78.5
โครงการนิคมราษฎร์พัฒนา อุตสาหกรรมเชียงรายบุรี (HSIL)	-	-	-	13-0-96	12,096
รวม	239-3-10.46	261,314	101	141,300	51-1-45.916
				55,131	21
				29,881	291-0-56.376
					316,445
					171,181

¹ พื้นที่ของอาคารที่อยู่ในที่ดิน

4.2 ข้อมูลของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า



ที่มา: บมจ. เทมราชาพัฒนาที่ดิน

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

4.3 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าของผู้เช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญา เช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสด์ HREIT ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติม	รวมทรัพย์สินหลักภายหลัง การลงทุนเพิ่มเติม
ภายในปี 2560	31.80	4.05	25.79
ภายในปี 2561	27.67	7.02	23.19
ภายในปี 2562	19.75	37.23	23.54
ภายในปี 2563	5.55	0.00	4.34
หลังจากปี 2563	15.23	51.70	23.14

ที่มา: บมจ. เนมราชพัฒนาทีดิน

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

4.4 สัดส่วนรายได้ของผู้เช่า 5 อันดับรายแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า		
	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสด์ HREIT ลงทุนอยู่เดิม	ทรัพย์สินหลักที่จะลงทุน เพิ่มเติม	รวมทรัพย์สินหลัก ภายหลังการลงทุน เพิ่มเติม
1	SAIC Motor - CP Co., Ltd.	Visy Packaging (Thailand) Limited	SAIC Motor - CP Co., Ltd
2	Futuris Automotive (Thailand) Ltd.	Jelly Belly Candy (Thailand) Limited	Futuris Automotive (Thailand) Ltd.
3	ZF Lemforder (Thailand) Co., Ltd.	Miyago Industry (Thailand) Company Limited)	Visy Packaging (Thailand) Limited.
4	Tostem Thailand Co., Ltd.	Schutz (Thailand Limited)	ZF Lemforder (Thailand) Co., Ltd.
5	Hi-Tech Nittsu (Thailand) Co., Ltd.	Danieli Automation Company Limited	Tostem Thailand Co., Ltd.
สัดส่วนรายได้ค่าเช่า [*] จากผู้เช่า 5 อันดับ [*] แรก ต่อรายได้ค่าเช่า [*] รวม	36.04	69.13	30.85

ที่มา: บมจ. เนมราชพัฒนาทีดิน

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560