

**สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของกองทรัสต์
กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสต์)**

การถ่ายทอดเงินของกองทรัสต์ HREIT กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

1. วันที่ทำรายการ : ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ HREIT ได้ดำเนินการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแล้วเสร็จ และคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบางคันก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการถ่ายทอดเงินของกองทรัสต์ HREIT เรียบร้อยแล้ว
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและ
ความสัมพันธ์กับกองทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสต์ โดยอาจเป็นบริษัทหลักทรัพย์ ธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และ/หรือบริษัทประกันภัย ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสต์ตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง
3. ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่
เกี่ยวโยงกับทรัสต์ : บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสต์ มีส่วนได้เสียโดยการเป็นบุคคลที่กองทรัสต์ HREIT ประสงค์จะถ่ายทอดเงินเพื่อนำมาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม และเป็นบุคคลที่กองทรัสต์ HREIT ประสงค์จะว่าจ้างให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และหรือ/ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ที่มีการออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ HREIT
4. ลักษณะที่นำไปของรายการ : กองทรัสต์ HREIT จะถ่ายทอดเงินโดยให้หลักประกัน จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัสต์ และนำเงินที่ได้รับจากการถ่ายทอดเงินดังกล่าวไปลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติม
5. เงื่อนไขในการถ่ายทอดเงิน : เงินกู้ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 700,000,000 บาท โดยเงื่อนไขและรายละเอียดที่สำคัญจะเป็นไปตามที่แสดงไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น่วยทรัสต์
6. ขนาดของการทำรายการและมูลค่ารวม
ของสิ่งตอบแทน : การถ่ายทอดเงินกู้ทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 700,000,000 บาท โดยอัตราดอกเบี้ย การชำระดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการถ่ายทอดเงินจะเป็นไปตามที่กองทรัสต์ HREIT จะได้ตกลงกับผู้ให้กู้ และเปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ HREIT ต่อไป
7. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่ง
ตอบแทน : เงื่อนไขในการถ่ายทอดเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการถ่ายทอดเงิน จะเป็นไปอย่าง

สมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์ HREIT เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ HREIT จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมโดยเบริญบเทียบจากอัตราดอกเบี้ย/ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ HREIT ในอดีตและอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น โดยการดำเนินธุรกรรมดังกล่าวจะดำเนินถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ เช่น ค่าตอบแทน จำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาการกู้ยืมเงิน เป็นต้น

8. ประโยชน์ที่ได้รับจากการกู้ยืมเงิน :
- การกู้ยืมเงินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT เนื่องจาก การกู้ยืมเงินมีต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ (Cost of Debt) ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเงินทุน (Cost of Equity) และยังไม่เป็นภาระในส่วนของการลงทุนเพิ่มสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอีกด้วย จึงทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ไม่ได้รับผลกระทบในเรื่องการลดลงของสัดส่วนการถือหุ้นของทรัสต์ (Control Dilution) และผลกระทบในเรื่องการลดลงของผลตอบแทน (Return Dilution) ถ้าเทียบกับการใช้แหล่งเงินทุนโดยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว
9. การขออนุมัติทำรายการ :
- การเข้าทำรายการดังกล่าวต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า半ต่อเสียงข้างมากซึ่งคิดเป็นจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ซึ่งรายการนี้อาจเข้ามายังเป็นการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ HREIT ดังนั้น มติที่ประชุมของผู้ถือหน่วยทรัสต์จะต้องไม่มีเสียงคัดค้านเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว บริษัทฯ จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขออนุมัติโดยรายละเอียดผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขออนุมัติเป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 15
10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ เกี่ยวกับการทดลองเข้าทำ :
- คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือ

รายการ และเปรียบเทียบความ
สมเหตุสมผลระหว่างการทำ
รายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกับท
รัศต์

หน่วยทรัศต์ของกองทรัศต์ HREIT เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัศต์ HREIT มี
โครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่
ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัศต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้
ผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัศต์ของกองทรัศต์ HREIT ดีขึ้น ทั้งนี้
คณะกรรมการบริษัทฯ ได้คำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของ
กองทรัศต์ HREIT ด้วย ในขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัศต์ต้องชำระ
ในภาระกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืม
เงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยเสนอให้กับลูกค้า
ของตนในอุดสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน
(เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวกับสิทธิ์ระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น / ผู้ถือหน่วยทรัศต์
และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่างกว่าอัตราดอกเบี้ยในส่วนทุนของ
กองทรัศต์ HREIT อย่างมีนัยสำคัญ และคณะกรรมการบริษัทฯ เห็นว่า
ธุรกรรมที่กองทรัศต์ HREIT จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัศต์
ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัศต์ HREIT
เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis)
และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัศต์ของกองทรัศต์ HREIT

- | | | |
|--|---|--|
| 11. ความเห็นของคณะกรรมการ
ตรวจสอบ และ/หรือกรรมการ
ของบริษัทฯ ที่แตกต่างจาก
ความเห็นของคณะกรรมการ
บริษัทฯ | : | ไม่มี |
| 12. รายการระหว่างกันที่ผ่านมา | : | <ol style="list-style-type: none"> 1. บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัศต์ เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุน
ในทรัพย์สินที่กองทรัศต์ได้ลงทุนครั้งแรก ในวงเงินกู้ยืมระยะยาว 2,325
ล้านบาท 2. บุคคลที่เกี่ยวโยงกับทรัศต์ เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัด
จำหน่ายหน่วยทรัศต์ที่มีการออกและเสนอขายในครั้งแรก |
| 13. รายชื่อผู้บริหาร และรายชื่อผู้ถือ
หน่วยทรัศต์ 10 รายแรก ณ วัน
ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด | : | <ol style="list-style-type: none"> 1. รายชื่อผู้บริหาร
ผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัศต์ของกองทรัศต์ HREIT
ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. นายแห่งพิทยา สมุทรกลิน กรรมการผู้จัดการอาวุโส 2. นางสาวกานูจนา เอื้อโอบอ้อม กรรมการผู้จัดการ |

3. นางสาวจารุช่า สดิมานนท์ ผู้จัดการอาชูโส ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
 4. นางสาวจิตติสา เจริญพานิช ผู้จัดการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์
 5. นางสาวนทีกานต์ วงศ์พิภพมงคล ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
2. รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียนล่าสุด (วันที่ 31 ธันวาคม 2560) เป็นไปตามใบแจ้งรายชื่อผู้ถือหน่วย ปรากฏตามลิงค์ ที่ส่งมาด้วย 15
14. ตราสารสรุปข้อมูลทางการเงิน โปรดพิจารณารายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายด้านล่าง

(เอกสารแนบท้าย)

สรุปข้อมูลทางการเงินของกองทรัพย์ HREIT

สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และงวด 3 เดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

งบดุล (หน่วย : บาท)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560
สินทรัพย์		
เงินลงทุนตามราคาปัจจุบันรวม	7,974,991,417	7,974,991,417
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	193,036,872	282,867,783
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	18,832,657	27,846,571
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,463,097	2,114,895
ค่าใช้จ่ายจากการตัดบัญชี	3,663,881	3,479,148
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	9,244,838	995,163
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	136,372	218,316
สินทรัพย์อื่น	16,537	230,172
รวมสินทรัพย์	8,201,385,671	8,292,743,465
หนี้สิน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	8,843,485
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	149,660,670	138,959,525
เงินยืมจากสถาบันการเงิน - ศุทธิ	2,286,224,232	2,287,989,452
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17,040,873	11,282,340
หนี้สินอื่น	10,476,078	1,344,501
รวมหนี้สิน	2,463,401,853	2,448,419,303
สินทรัพย์สุทธิ	5,737,983,818	5,844,324,162
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นน่วยทรัพย์	5,693,600,000	5,693,600,000
กำไรสะสม	44,383,818	150,724,162
สินทรัพย์สุทธิ	5,737,983,818	5,844,324,162
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0779	10.2647
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด (หน่วย)	569,360,000	569,360,000

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : บาท)	ปีบัญชี 2559*	ม.ค.-มี.ค. 2560
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	52,774,213	118,274,093
รายได้ค่าเช่าหลังคา	456,399	1,080,945
รายได้จากการซัดขยายรายได้ค่าเช่า	8,793,136	24,600,420
รายได้ดอกเบี้ย	302,011	218,635
รวมรายได้	62,325,759	144,174,093
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,455,440	3,194,953
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,455,440	3,194,953
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	268,944	494,994
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,234,127	2,499,903
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,028,090	3,649,266
รวมค่าใช้จ่าย	7,442,041	13,034,069
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	54,883,718	131,140,024
ดอกเบี้ยจ่าย	10,499,900	24,799,680
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	44,383,818	106,340,344
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด	44,383,818	106,340,344

*ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559

งบกระแสเงินสด (หน่วย : บาท)	ปีบัญชี 2559*	ม.ค.-มี.ค. 2560
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(7,772,539,423)	112,865,371
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	7,965,576,295	(23,034,460)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	193,036,872	89,830,911

*ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ (หน่วย : บาท)	ปีบัญชี 2559*	ม.ค.-มี.ค. 2560
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวดต่อหน่วย (บาท)	10.0000	10.0779
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดต่อหน่วย (บาท)	0.0779	0.1868
EBITDA ต่อสินทรัพย์รวม (%)	0.67	1.58
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (%)	30.04	29.52
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.43	0.42
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	5.23	5.29

*ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559

(เอกสารแนบท้าย)

สรุประยงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และบริษัท ทีเอฟ แอล เอชั่น จำกัด ได้ทำการประเมิน
ทรัพย์สินที่กองทรัพย์ HREIT จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ จำนวนทั้งสิ้น 5 โครงการ พื้นที่เช่าอาคาร
รวมประมาณ 55131 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าหลังคาประมาณ 29881 ตารางเมตร บนที่ดินตามโฉนดร่วมประมาณ 5 ไร่
1 งาน 45.916 ตารางวา

โดยสรุประยงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ให้เช่าประมาณ (ตารางเมตร)		ราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (ล้านบาท) ¹	
		คลังสินค้าและ อาคารสำนักงาน	พื้นที่หลังคา	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด	บริษัท ทีเอฟ แอล เอชั่น จำกัด
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซี บอร์ด (ระยะสอง) (ESIE)	5-1-45.916	55,131	29,881	1,537.00	1,545.07
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)					
3. โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี (HSIL)					
4. โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี (HCIE)					
5. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)					

¹ ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2561 ซึ่งคาดว่าเป็นวันที่กองทรัพย์ HREIT จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม