



JWD InfoLogistics Public Company Limited
222 Krungthep Kreetha Rd., Huamark, Bangkok,
Bangkok 10240, Thailand.

T: +66 2710 4020
F: +66 2710 4024

www.jwd-group.com



ที่ JWD 080/2560

7 ธันวาคม 2560

เรื่อง การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยของบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) และรายการเกี่ยวโยงในการจำหน่ายหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ ถืออยู่ในบริษัทย่อยให้แก่ผู้บริหาร

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ (บัญชี (1))

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2560 เวลา 16.00 น. ของบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “JWD”) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทย่อยของบริษัทฯ กับของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์” หรือ “AIMIRT”) โดย กองทรัสต์อยู่ระหว่างก่อตั้ง และอนุมัติให้เข้าทำรายการเกี่ยวโยงในการจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ JWD ถืออยู่ในบริษัทย่อยให้แก่ผู้บริหาร สรุปได้ดังนี้

1. ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้บริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ บริษัท แปซิฟิกห้องเย็น จำกัด (“PCS” โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน PCS ร้อยละ 99.99) บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด (“JPAC” โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน JPAC ร้อยละ 99.7) และ บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด (“BJL” โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน BJL ร้อยละ 99.9) จำหน่ายทรัพย์สินให้กับ AIMIRT ภายหลังจากที่ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“AIM”) ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท ดังนี้
1.1 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำควมเย็น ในโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น จำนวน 2 อาคาร แบ่งเป็น 2 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดิน 22 ไร่ 3 งาน 36.60 ตารางวา พื้นที่อาคาร 17,562.00 ตารางเมตร



- 1.2 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น ในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำนวน 1 อาคาร แบ่งเป็น 1 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท วงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา พื้นที่อาคาร 10,058.00 ตารางเมตร
- 1.3 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ในโครงการดาต้าเซฟ จำนวน 1 อาคาร แบ่งเป็น 1 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท วงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 56 ตารางวา พื้นที่อาคาร 9,288.00 ตารางเมตร

สำหรับทรัพย์สินที่จะจำหน่ายข้างต้น คิดเป็นมูลค่าจำหน่ายรวมไม่ต่ำกว่า 1,450 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,600 ล้านบาท โดยราคาจำหน่ายสินทรัพย์สุดท้ายดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับมูลค่าของสินทรัพย์ที่อ้างอิงจากการสำรวจความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ (Book building) ซึ่งเป็นวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนสถาบัน ทั้งนี้ ราคาจำหน่ายสินทรัพย์สุดท้ายจะสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าว

รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ บจ/ป 21-01 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดสูงสุดเท่ากับร้อยละ 29.69 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 กล่าวคือ เป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบุคคลที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ทันทีโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) และต้องจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบรายละเอียดสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามบัญชี (1) มาพร้อมนี้



JWD InfoLogistics Public Company Limited
222 Krungthep Kreetha Rd., Huamark, Bangkok,
Bangkok 10240, Thailand.

T: +66 2710 4020
F: +66 2710 4024

www.jwd-group.com



2. ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์สิน โดยมีรายละเอียดการอนุมัติการเข้าทำรายการดังนี้

2.1 อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT จำนวน 15,500,000 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ AIMIRT คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน 170.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาสุดท้ายที่จะเข้าซื้อหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคาอ้างอิงจากการสำรวจความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ (Book building)

2.2 อนุมัติให้บริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ PCS, JPAC และ บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด (“DTS”) โดยบริษัทฯ ถือหุ้นใน DTS ร้อยละ 99.9) เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาวกับ AIMIRT โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินตามสัญญาเช่าระยะยาวตามที่ระบุในข้อ 1.1, 1.2, และ 1.3 ข้างต้น โดยมีมูลค่าตามสัญญาเช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 1,305.99 ล้านบาท

รายการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวตาม 2.1 และ 2.2 ข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์สินประเภทที่ 2 ตามประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิทรัพย์สิน โดยมีขนาดสูงสุดเท่ากับร้อยละ 27.39 ตามเกณฑ์มูลค่าความของสิ่งตอบแทน โดยอ้างอิงมูลค่าสิทธิทรัพย์สินรวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ทั้งนี้ หากพิจารณารายการได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ ซึ่งได้แก่ การลงทุนในบริษัท โอเซียน แอร์ อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 1.44) และการจัดตั้งบริษัท PT. Samudera JWD Logistics (ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 0.24) โดยทั้งสองรายการมีขนาดรายการสูงสุดรวมกันร้อยละ 1.68 จึงทำให้ขนาดรายการได้มาซึ่งสิทธิทรัพย์สินในครั้งนี้รวมกันเป็นร้อยละ 29.07 กล่าวคือ เป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบุคคลที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ทันทีโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) และต้องจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิทรัพย์สิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แนบรายละเอียดสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสิทธิทรัพย์สินตามบัญชี (1) มาพร้อมนี้





JWD InfoLogistics Public Company Limited
222 Krungthep Kreetha Rd., Huamark, Bangkok,
Bangkok 10240, Thailand.

T: +66 2710 4020
F: +66 2710 4024

www.jwd-group.com



3. ที่ประชุมมีมติอนุมัติมอบหมายให้ นายชวรินทร์ บัณฑิตกฤษดา เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท ในการเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามข้อ 1 และรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อยของบริษัทฯ ตามข้อ 2 ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงแต่การเป็นผู้มีอำนาจในการติดต่อเจรจา แก้ไขเพิ่มเติม ตกลงลงนาม ส่งมอบเอกสาร และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาต่างๆ เพื่อให้ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ตามข้อ 1 และข้อ 2 ข้างต้น ตลอดจนมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ อันเป็นผลให้การดำเนินการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าวบรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อ ขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง การกำหนดเงื่อนไข ราคาเข้าทำรายการสุดท้าย และการกำหนดรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการดังกล่าว ตลอดจนการแก้ไข เปลี่ยนแปลงสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง การให้ถ้อยคำ ข้อความต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเข้าทำรายการดังกล่าวได้ทุกประการ ทั้งนี้ การกระทำการแทนบริษัทฯ ใดๆ จะต้องอยู่ในขอบเขตที่ได้รับมอบไว้ และไม่มีสาระสำคัญที่ขัดแย้งกับมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทฯ
4. ที่ประชุมมีมติอนุมัติรายการเกี่ยวโยงระหว่างกันในการจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ JWD ถืออยู่ในบริษัทย่อยให้แก่ผู้บริหาร จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี ทรานสปอร์ต (ประเทศไทย) จำกัด (“JTS”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ JWD ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 และบริษัท เจวีเค อินเตอร์เนชั่นแนล มูฟเวอร์ส จำกัด (“JVK”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่ JWD ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 90.09 โดยมีรายละเอียดดังนี้

4.1 บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี ทรานสปอร์ต (ประเทศไทย) จำกัด

วันที่ทำรายการ : ภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2560

รายละเอียดผู้เข้าทำ : ผู้ชาย: บริษัท เจดับเบิ้ลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)

รายการ : ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน: ดร.เอกพงษ์ ตั้งศรีสงวน และนายธเนศ พิริโยธินกุล

ลักษณะและขอบเขต : ดร.เอกพงษ์ ตั้งศรีสงวน ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินของ JWD ของส่วนได้เสียของ และนายธเนศ พิริโยธินกุล ดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจของ JWD บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบุคคลทั้งสองเป็นผู้บริหารของ JWD ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551





JWD InfoLogistics Public Company Limited
222 Krungthep Kreetha Rd., Huamark, Bangkok,
Bangkok 10240, Thailand.

T: +66 2710 4020
F: +66 2710 4024

www.jwd-group.com



- ลักษณะการทำ
รายการ : JWD ขายหุ้นจำนวน 24,750 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 9.90% ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
ในราคาหุ้นละ 303.00 บาท ซึ่งเป็นราคาตามมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ให้กับ
- ดร.เอกพงษ์ ตั้งศรีสงวน จำนวน 4,250 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.70 (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
 - นายธนศ พิริโยธินกุล จำนวน 4,250 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 1.70 (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
 - ผู้บริหารที่ไม่เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 16,250 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 6.50
- ขนาดของรายการ
เกี่ยวข้อง : มูลค่าการซื้อขายหุ้นในอัตราหุ้นละ 303.00 บาท จำนวน 8,500 หุ้น คิดเป็น 2,575,500.00 บาท
(สองล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นห้าพันห้าร้อยบาทถ้วน)
- เกณฑ์ที่ใช้ในการ
กำหนดมูลค่าสิ่ง
ตอบแทน : กำหนดราคาซื้อขายหลักทรัพย์ด้วยราคาตามมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ที่ราคา
หุ้นละ 303.00 บาท
- กรรมการที่มีส่วนได้
เสียที่ไม่เข้าประชุม
และไม่มีสิทธิออกเสียง
ในที่ประชุม : นายธนศ พิริโยธินกุล
- ความเห็น
คณะกรรมการ : คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการเข้า
ทำรายการเกี่ยวข้องในครั้งนี้ เป็นการกระทำที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ
ของบริษัท
- ความเห็นของ
คณะกรรมการ
ตรวจสอบ : คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท
- ประเภทของ
รายการเกี่ยวข้องกัน : ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำ
รายการที่เกี่ยวข้องกันการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายรายการเกี่ยวข้องกัน
ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดของรายการเท่ากับ 2,575,500.00 บาท
ซึ่งเกินกว่าหนึ่งล้านบาทแต่ไม่ถึงยี่สิบล้านบาท ดังนั้น รายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติ
จากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย





JWD InfoLogistics Public Company Limited
222 Krungthep Kreetha Rd., Huamark, Bangkapi,
Bangkok 10240, Thailand.

T: +66 2710 4020
F: +66 2710 4024

www.jwd-group.com



4.2 บริษัท เจวีเค อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล มูฟเวอร์ส จำกัด

วันที่ทำรายการ : ภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2560

รายละเอียดผู้เข้าทำ : ผู้ขาย: บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน)

รายการ : ผู้ซื้อที่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน: ดร.เอกพงษ์ ตั้งศรีสงวน และนายธเนศ พิริโยธินกุล

ลักษณะและขอบเขต : ดร.เอกพงษ์ ตั้งศรีสงวน ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงินของJWD
ของส่วนได้เสียของ และนายธเนศ พิริโยธินกุล ดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายพัฒนาธุรกิจของ JWD
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งบุคคลทั้งสองเป็นผู้บริหารของ JWD ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551

ลักษณะการทำ : JWD ขายหุ้นจำนวน 44,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 9.91 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
รายการ : ในราคาหุ้นละ 110.00 บาท ซึ่งเป็นราคาตามมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ให้กับ
- ดร.เอกพงษ์ ตั้งศรีสงวน จำนวน 9,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 2.027 (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
- นายธเนศ พิริโยธินกุล จำนวน 9,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 2.027 (บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน)
- ผู้บริหารที่ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวนรวม 26,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 5.856

ขนาดของรายการ : มูลค่าการซื้อขายหุ้นในอัตราหุ้นละ 110.00 บาท จำนวน 18,000 หุ้น คิดเป็น 1,980,000.00
เกี่ยวข้อง บาท (หนึ่งล้านเก้าแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

เกณฑ์ที่ใช้ในการ : กำหนดราคาซื้อขายหลักทรัพย์ด้วยราคาตามมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ที่
กำหนดมูลค่าสิ่ง ราคาหุ้นละ 110.00 บาท

ตอบแทน

กรรมการที่มีส่วนได้ : นายธเนศ พิริโยธินกุล

เสียที่ไม่เข้าประชุม

และไม่มีสิทธิออกเสียง

ในที่ประชุม



JWD InfoLogistics Public Company Limited
222 Krungthep Kreetha Rd., Huamark, Bangkapi,
Bangkok 10240, Thailand.

T: +66 2710 4020
F: +66 2710 4024

www.jwd-group.com



- ความเห็น : คณะกรรมการบริษัท (ซึ่งไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียข้างต้น) ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการ
คณะกรรมการ : เข้าทำรายการเกี่ยวโยงในครั้งนี้ เป็นการกระทำที่สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนิน
ธุรกิจของบริษัท
- ความเห็นของ : คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นแตกต่างจากคณะกรรมการบริษัท
คณะกรรมการ :
ตรวจสอบ :
- ประเภทของ : ตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ.21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำ
รายการเกี่ยวโยงกัน การตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเข้าข่ายรายการเกี่ยวโยงกัน
รายการเกี่ยวโยงกัน : ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยมีขนาดของรายการเท่ากับ 1,980,000.00
บาท ซึ่งเกินกว่า หนึ่งล้านบาทแต่ไม่ถึงยี่สิบล้านบาท ดังนั้น รายการดังกล่าวจะต้องได้รับการ
อนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายณัฐภูมิ เปาวรัตน์)

เลขานุการบริษัท



สารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

1.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ : รายการที่ 1

บริษัท แปซิฟิคห้องเย็น จำกัด (“PCS”) บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด (“JPAC”) และ บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด (“BJL”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (“บริษัทฯ” หรือ “JWD”) จะเข้าทำรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) ภายหลังจากที่ บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“AIM”) ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“หน่วยทรัสต์ AIMIRT”) รวมทั้งคู่สัญญาได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนที่กำหนดไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ คาดว่าจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบทรัพย์สินภายในธันวาคม 2560

1.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ : รายการที่ 2.1 และ 2.2

รายการที่ 2.1 บริษัทฯ จะเข้าทำรายการซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT ภายหลังจากที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อนุมัติให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ AIMIRT ต่อประชาชน ซึ่ง คาดว่าบริษัทฯ จะเข้าทำรายการซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT แล้วเสร็จภายในเดือนธันวาคม 2560

รายการที่ 2.2 บริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ PCS, JPAC และ บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด (“DTS”) จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาวกับกองทรัสต์ ซึ่งคาดว่าจะเข้าทำรายการซื้อสินทรัพย์แล้วเสร็จ ภายในเดือนธันวาคม 2560

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และความสัมพันธกับบริษัทจดทะเบียน

2.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ : รายการที่ 1

| | |
|--|--|
| รายการที่ 1 | PCS, JPAC และ BJL ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ JWD จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ |
| ผู้ขาย | บริษัท แปซิฟิคห้องเย็น จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นใน PCS ร้อยละ 99.9) บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นใน JPAC ร้อยละ 99.7) และ บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด (บริษัทฯ ถือหุ้นใน BJL ร้อยละ 99.9) |
| ผู้ซื้อ | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท |
| ลักษณะความสัมพันธ์ กับบริษัทจดทะเบียน | - PCS JPAC และ BJL เป็นบริษัทย่อยของ JWD - ภายหลังจากที่ AIM เสนอขายหน่วยทรัสต์ AIMIRT ต่อประชาชนแล้ว JWD จะ เข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยจะถือในสัดส่วนร้อยละ 10 ของ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด |

2.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ : รายการที่ 2.1 และ 2.2

| | |
|--------------------------------------|--|
| รายการที่ 2.1 | JWD เข้าลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด |
| ผู้ลงทุน | บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) |
| กองทรัสต์ | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท |
| ลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน | JWD จะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของกองทรัสต์ โดยจะถือในสัดส่วนร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด |

| | |
|--------------------------------------|--|
| รายการที่ 2.2 | บริษัทย่อยจะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาวกับกองทรัสต์ |
| ผู้เช่า | บริษัท แปซิฟิคห้องเย็น จำกัด บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด และ บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด |
| ผู้ให้เช่า | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท |
| ลักษณะความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน | - PCS JPAC และ DTS เป็นบริษัทย่อยของ JWD - ภายหลังจากที่ AIM เสนอขายหน่วยทรัสต์ AIMIRT ต่อประชาชนแล้ว JWD จะเข้าเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยจะถือในสัดส่วนร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด |

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ ประเภทและขนาดของรายการ

3.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ : รายการที่ 1

รายการที่ 1 : PCS, JPAC และ BJL ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ JWD จำหน่ายทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้าของกลุ่ม JWD เนื้อที่ดินรวมประมาณ 51 ไร่ 3 งาน 89.60 ตารางวา พื้นที่อาคารรวม 36,908.00 ตารางเมตร

รายการที่ 1 ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ บจ/ป 21-01 เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ.2547 รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (รวมเรียกว่า “ประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์”) โดยมีขนาดสูงสุดเท่ากับ

ร้อยละ 29.69 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 กล่าวคือ เป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบุคคลที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ทันทีโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) และต้องจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

| เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ | สูตรการคำนวณ | ขนาดรายการ |
|---------------------------------|--|---------------|
| มูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการจำหน่ายไปไม่ใช่การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | N/A |
| กำไรสุทธิ | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการจำหน่ายไปไม่ใช่การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | N/A |
| มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน | 1,600.00 ล้านบาท / 5,389.11 ล้านบาท | 29.69% |
| มูลค่าของหลักทรัพย์ | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหุ้น | N/A |
| ขนาดรายการตามเกณฑ์สูงสุด | | 29.69% |

3.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ : รายการที่ 2.1 และ 2.2

รายการที่ 2.1 : JWD เข้าลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT จำนวน 15,500,000 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้นประมาณไม่เกิน 170.00 ล้านบาท

รายการที่ 2.2 : บริษัทย่อยของ JWD ซึ่งได้แก่ PCS, JPAC และ DTS เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาวกับกองทรัสต์ ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำ ความเย็น และอาคารคลังสินค้าของกลุ่ม JWD เนื้อที่ดินรวมประมาณ 51 ไร่ 3 งาน 89.60 ตารางวา พื้นที่อาคารรวม 36,908.00 ตารางเมตร

รายการที่ 2.1 และ 2.2 ดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ประเภทที่ 2 ตามประกาศได้มา และจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ โดยมีขนาดสูงสุดเท่ากับร้อยละ 27.39 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน โดยอ้างอิงมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ทั้งนี้ หากพิจารณา

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าวนี้ ซึ่งได้แก่ การเข้าลงทุนในบริษัท โอเซียน แอร์ อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด โดยบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 1.44) และการจัดตั้งบริษัท PT. Samudera JWD Logistics (ขนาดรายการสูงสุดร้อยละ 0.24) โดยทั้งสองรายการมีขนาดรายการสูงสุดรวมกันร้อยละ 1.68 จึงทำให้ขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้อยู่รวมกันเป็นร้อยละ 29.07 กล่าวคือ เป็นการตกลงเข้าทำรายการระหว่างบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทย่อยกับบริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียนอื่นหรือบุคคลที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน ซึ่งมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น เมื่อมีการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว บริษัทฯ มีหน้าที่จัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ทันทีโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) และต้องจัดส่งหนังสือแจ้งสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้ในประกาศได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

| เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ | สูตรการคำนวณ | | ขนาดรายการ |
|---------------------------------|---|--|---------------|
| | รายการที่ 2.1 | รายการที่ 2.2 | |
| มูลค่าทรัพย์สินที่มีตัวตนสุทธิ | ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้จัดตั้ง และยังไม่มีการประกอบกิจการ | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการได้มาไม่ใช่การได้มาซึ่งเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | N/A |
| กำไรสุทธิ | ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากกองทรัสต์ยังไม่ได้จัดตั้ง และยังไม่มีการประกอบกิจการ | ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากรายการได้มาไม่ใช่การได้มาซึ่งเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | N/A |
| มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน | 170.00 ล้านบาท / 5,389.11 ล้านบาท = 3.15% | 1,305.99 ล้านบาท / 5,389.11 ล้านบาท = 24.23% | 27.39% |
| มูลค่าของหลักทรัพย์ | ไม่มีการออกหุ้น | ไม่มีการออกหุ้น | N/A |
| ขนาดรายการตามเกณฑ์สูงสุด | 3.15% | 24.23% | 27.39% |

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไปที่เกี่ยวข้องกับรายการที่ 1

4.1 PCS, JPAC และ BJL ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ JWD จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความ

เย็น และอาคารคลังสินค้าของกลุ่ม JWD เนื้อที่ดินรวมประมาณ 51 ไร่ 3 งาน 89.60 ตารางวา พื้นที่อาคารรวม 36,908.00 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 4.1.1 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น ในโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น จำนวน 2 อาคาร แบ่งเป็น 2 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดิน 22 ไร่ 3 งาน 36.60 ตารางวา พื้นที่อาคาร 17,562.00 ตารางเมตร
- 4.1.2 กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น ในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำนวน 1 อาคาร แบ่งเป็น 1 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดิน 16 ไร่ 1 งาน 97 ตารางวา พื้นที่อาคาร 10,058.00 ตารางเมตร
- 4.1.3 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ในโครงการดาต้าเซฟ จำนวน 1 อาคาร แบ่งเป็น 1 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดิน 12 ไร่ 2 งาน 56 ตารางวา พื้นที่อาคาร 9,288.00 ตารางเมตร
- 4.2 สัญญาเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์
- 4.2.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์
สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

| | |
|---|---|
| ผู้จะซื้อ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“ผู้จะซื้อ” หรือ “กองทรัสต์”) |
| เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อ | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประกอบกิจการโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก / โครงการดาต้าเซฟ ได้ และไม่มีภาระจำนอง และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อเพื่อประกอบกิจการโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก / โครงการดาต้าเซฟ ได้ตามปกติ ▪ ผู้จะขายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทโดยถูกต้องสมบูรณ์ตามกฎหมาย ในการเจรจา เข้าทำ แก้ไข และปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และเอกสารต่อไปนี้ได้ถูกเข้าทำ จัดทำ และส่งมอบเอกสารดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์แล้ว |

| | |
|-----------------------------|--|
| | <p>(1) ต้นฉบับ หรือสำเนา (ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจกระทำการของบริษัท) ของใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ใบรับรองการก่อสร้างอาคารแบบแปลน พิมพ์เขียวของอาคารที่จะซื้อตามที่กองทรัสต์ร้องขอ</p> <p>(2) รายงานทางวิศวกรรมของอาคารที่จะซื้อ</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ การจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อเสร็จสิ้น โดยปราศจากการบันทึกถ้อยคำใดๆ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือ ปราศจากข้อจำกัดใดๆ ในลักษณะที่ทำให้เข้าใจได้ว่าทรัพย์สินที่จะซื้ออยู่ระหว่างการมีข้อพิพาท หรือเอกสารสิทธิที่เกี่ยวกับที่ดินที่จะซื้ออาจถูกเพิกถอนหรือข้อความใดที่สามารถตีความได้ว่ากองทรัสต์อาจถูกเพิกถอนสิทธิในทรัพย์สินที่จะซื้อภายหลังจากการโอนกรรมสิทธิ์ |
| <p>ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา</p> | <p>ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ทรัพย์สินที่จะซื้อเป็นทรัพย์สินที่เพียงพอในสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก / โครงการดาต้าเซฟ ดังเช่นที่ได้ประกอบกิจการมาก่อนวันที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก / โครงการดาต้าเซฟ ให้แก่กองทรัสต์ ■ ที่ดินที่จะซื้อมีทางเชื่อมสู่ทางสาธารณะ สามารถเข้าออกที่ดินที่จะซื้อและอาคารที่จะซื้อได้ตลอดเวลา ไม่มีการปิดกั้นใดๆ ■ ทรัพย์สินที่จะซื้อไม่อยู่ภายใต้ค้ำประกันหรือข้อเสนอหรือข้อตกลงหรือสัญญาใดๆ ในการขายหรือโอนให้แก่บุคคลใดๆ นอกจากการโอนให้แก่กองทรัสต์ตามสัญญาฉบับนี้ และผู้จะขายมีอำนาจอันสมบูรณ์ตามกฎหมายในการปฏิบัติตามสัญญานี้และทรัพย์สินที่จะซื้อมิได้อยู่ภายใต้ข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขใดๆ อันมีผลเป็นการจำกัดการโอนให้แก่กองทรัสต์ โดยภายใต้บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กองทรัสต์จะสามารถจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่จะซื้อต่อไปได้ โดยปราศจากข้อจำกัดใดๆ โดยคำรับรองนี้ให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ และยังคงมีผลอยู่ต่อไปแม้ภายหลังจากการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อให้แก่กองทรัสต์แล้วก็ตาม ■ ผู้จะขายได้ดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานเจ้าหน้าที่ต่างๆ และได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก / โครงการดาต้าเซฟ และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุ รวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้จะขายได้ปฏิบัติตามและจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินกิจการโครงการแปซิฟิกห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก / โครงการดาด้าเซฟ อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติตามใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่จะซื้อหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา ■ ผู้จะขายได้จัดให้มีการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้ออย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่จะซื้อและการเอาประกันภัยทรัพย์สินที่จะซื้อดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ โดยมีได้ถูกยกเลิกหรือเพิกถอนแต่ประการใด ■ ผู้จะขายมิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาในศาล หรืออยู่ระหว่างการเจรจาเพื่อระงับข้อพิพาท หรือมีเหตุการณ์ข้อขัดแย้ง การประทุพติผิดสัญญา หรือกระทำการผิดความตกลงใดๆ กับบุคคลภายนอก ซึ่งมีหรืออาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อการซื้อขายทรัพย์สินที่จะซื้อตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก / โครงการดาด้าเซฟ |
|--|---|

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่แตกต่างกัน

- (1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับ BJL และ JPAC สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

| ผู้จะขาย | <p>(1) บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด และ</p> <p>(2) บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด</p> | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|------------------|---------------------|--|--|-----|-----|-------|-------|----|---|----|
| ทรัพย์สินที่จะซื้อ | <p>(1) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และหมายความรวมถึงงานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบห้องเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น ที่ใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง BJL เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ดังนี้</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th colspan="3">ขนาดที่ดิน (ประมาณ)</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.ว.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>85905</td> <td>16</td> <td>1</td> <td>97</td> </tr> </tbody> </table> | โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | 85905 | 16 | 1 | 97 |
| โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | | | | | | | | | |
| | ไร่ | งาน | ตร.ว. | | | | | | | | | |
| 85905 | 16 | 1 | 97 | | | | | | | | | |

| | (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อ และหมายความรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่จะซื้อดังกล่าว ซึ่ง JPAC เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก อยู่ในปัจจุบัน ดังนี้ | | |
|--|--|----------------------------|---|
| | เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร |
| | - | 10,058 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง |
| | | | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ห้อง |

(2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับ BJT สำหรับโครงการดาต้าเซฟ

| ผู้จะขาย | บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|---|---|---------------------|--|--|-----|-----|-------|-------|----|---|----|-------------|----------------------------|-----------------|---|-------|---|
| ทรัพย์สินที่จะซื้อ | <p>(1) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการดาต้าเซฟ และหมายความรวมถึงงานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น ที่ใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการดาต้าเซฟ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการดาต้าเซฟ ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th colspan="3">ขนาดที่ดิน (ประมาณ)</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.ว.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>85904</td> <td>12</td> <td>2</td> <td>56</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อ และหมายความรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่จะซื้อดังกล่าว ซึ่งผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการดาต้าเซฟ อยู่ในปัจจุบัน ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เลขที่อาคาร</th> <th>พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)</th> <th>รายละเอียดอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>9,288</td> <td>อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง</td> </tr> </tbody> </table> | โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | 85904 | 12 | 2 | 56 | เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร | - | 9,288 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง |
| โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ไร่ | งาน | ตร.ว. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85904 | 12 | 2 | 56 | | | | | | | | | | | | | | | |
| เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | 9,288 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง |
|--|--|--|--|

(3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับ PCS สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น

| ผู้จะขาย | บริษัท แปซิฟิก ห้างเย็น จำกัด | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|----------|------------------|---------------------|--|--|-----|-----|-------|---|------------------|----|---|-------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|---|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|
| ทรัพย์สินที่จะซื้อ | <p>(ก) ที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น และหมายความรวมถึงงานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบห้องเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิงและระบบสื่อสาร ระบบสาธารณูปโภค เป็นต้น ที่ใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับที่</th> <th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th colspan="3">ขนาดที่ดิน (ประมาณ)</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.ว.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>270¹</td><td rowspan="19">19</td><td rowspan="19">2</td><td rowspan="19">65.40</td></tr> <tr><td>2</td><td>40626¹</td></tr> <tr><td>3</td><td>42609¹</td></tr> <tr><td>4</td><td>61597¹</td></tr> <tr><td>5</td><td>42612¹</td></tr> <tr><td>6</td><td>42611¹</td></tr> <tr><td>7</td><td>61598¹</td></tr> <tr><td>8</td><td>61599¹</td></tr> <tr><td>9</td><td>78829¹</td></tr> <tr><td>10</td><td>93227¹</td></tr> <tr><td>11</td><td>93228¹</td></tr> <tr><td>12</td><td>93229¹</td></tr> <tr><td>13</td><td>93230¹</td></tr> <tr><td>14</td><td>42608¹</td></tr> <tr><td>15</td><td>93231¹</td></tr> <tr><td>16</td><td>93232¹</td></tr> <tr><td>17</td><td>93233¹</td></tr> <tr><td>18</td><td>93234¹</td></tr> <tr><td>19</td><td>66022¹</td></tr> </tbody> </table> | ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | 1 | 270 ¹ | 19 | 2 | 65.40 | 2 | 40626 ¹ | 3 | 42609 ¹ | 4 | 61597 ¹ | 5 | 42612 ¹ | 6 | 42611 ¹ | 7 | 61598 ¹ | 8 | 61599 ¹ | 9 | 78829 ¹ | 10 | 93227 ¹ | 11 | 93228 ¹ | 12 | 93229 ¹ | 13 | 93230 ¹ | 14 | 42608 ¹ | 15 | 93231 ¹ | 16 | 93232 ¹ | 17 | 93233 ¹ | 18 | 93234 ¹ | 19 | 66022 ¹ |
| ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | | | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 270 ¹ | 19 | 2 | 65.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 40626 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 42609 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 61597 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 42612 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 42611 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 61598 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 61599 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 78829 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 93227 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 93228 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 93229 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | 93230 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | 42608 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | 93231 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | 93232 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | 93233 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | 93234 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | 66022 ¹ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

¹ อยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

| | | | | | |
|--|----|---------------------|---|---|-------|
| | 20 | 66023 ¹ | | | |
| | 21 | 94228 ¹ | | | |
| | 22 | 94229 ¹ | | | |
| | 23 | 94230 ¹ | | | |
| | 24 | 94231 ¹ | | | |
| | 25 | 94232 ¹ | | | |
| | 26 | 94233 ¹ | | | |
| | 27 | 31704 ¹ | 2 | 4 | 71.20 |
| | 28 | 106126 ¹ | | | |
| | 29 | 140584 ¹ | | | |

(ข) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อ และหมายความรวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่จะซื้อดังกล่าว ซึ่งผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการแปซิฟิกห้องเย็น อยู่ในปัจจุบัน ดังนี้

| ลำดับที่ | เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร |
|----------|-------------|--------------------------------|--|
| 1 | อาคาร 6 | 13,632 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง |
| 2 | อาคาร 7 | 3,930 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง |

4.2.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์มีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

| | |
|---------------------------------|--|
| ผู้ซื้อ | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“ผู้ซื้อ” หรือ “กองทรัสต์”) |
| การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ | ผู้ซื้อตกลงจะซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ อาทิ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (“สังหาริมทรัพย์”) จากผู้ขาย และผู้ขายตกลงจะขายสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ |

| | |
|--|--|
| เงื่อนไขบังคับก่อนในการซื้อขายสังหาริมทรัพย์ | <ul style="list-style-type: none"> ■ คู่สัญญาได้มีการลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการสัญญาเช่าทรัพย์สิน ข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า และ/หรือ สัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการลงทุนของกองทรัสต์เรียบร้อยแล้ว และดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์อย่างถูกต้องครบถ้วนและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายแล้ว ■ สังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประกอบกิจการโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิกได้ และไม่มีภาระจำนอง และ/หรือ มีข้อบกพร่องใดๆ ที่เป็นสาระสำคัญอันเป็นผลให้ไม่สามารถใช้สังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบกิจการให้เช่า หรือเพื่อประกอบกิจการโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น / โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิกได้ตามปกติ ■ ผู้ขายมิได้ดำเนินการใดอันเป็นการผิดสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ และได้ดำเนินการตามข้อตกลงกระทำการที่กำหนดไว้ในข้อตกลงกระทำการในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ครบถ้วนทุกประการ เว้นแต่ การผิดสัญญาดังกล่าวได้รับการแก้ไขจนเป็นที่พอใจแก่กองทรัสต์แล้วภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ |
|--|--|

4.2.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการกับ JWD, BJL, JPAC, Datasafe และ PCS สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โครงการดาต้าเซฟ และโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น

| | |
|---|--|
| คู่สัญญา | <p>บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (“JWD”), บริษัท เบญจพรแลนด์ จำกัด (“BJL”), บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด (“JPAC”), บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด (“Datasafe”), บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด (“PCS”) และ</p> <p>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”)</p> |
| ข้อตกลงเบื้องต้นเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก | <p>คู่สัญญาต่างรับทราบที่ JPAC และ/หรือ บุคคลที่ JPAC กำหนดเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง อยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการพัฒนาที่ดินที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินที่จะซื้อในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก เพื่อเป็นโครงการอาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน (“โครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก”) และคู่สัญญาตกลงว่าในการดำเนินการใดๆ ในโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จะมีหลักการและวัตถุประสงค์ของโครงการที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีผลกระทบต่อรายได้ทางธุรกิจในทางลบกับโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ที่กองทรัสต์ลงทุน</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>ทั้งนี้ JPAC สามารถดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ในลักษณะการดำเนินการอาคารคลังห้องเย็น และ/หรืออาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงานได้</p> |
| <p>สิทธิของกองทรัสต์ในการซื้อหรือเช่าโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (Option to Buy/Lease)</p> | <p>ภายในระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับจากวันที่โครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก เริ่มเปิดดำเนินการ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความประสงค์จะซื้อ เช่า รับโอน ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิกของ JPAC JPAC ตกลงให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิกดังกล่าว (Option to Buy/Lease) ในราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายจัดหาผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละหนึ่งรายด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นๆ เอง โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้</p> <p>กองทรัสต์จะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่อ JPAC โดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะระบุช่วงราคาซื้อขายหรือราคาเช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย</p> <p>(1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทรัสต์ได้บอกกล่าวกับทาง JPAC เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้</p> <p>(ก) JPAC จะต้องทำการตกลงกับกองทรัสต์ในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาซื้อขายจะขายอสังหาริมทรัพย์ (โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก) และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก)</p> <p>(ข) กองทรัสต์จะต้องดำเนินการให้ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายในระยะเวลา 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>(ค) กองทรัสต์จะต้องดำเนินการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิกดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 90 (เก้าสิบ) วันหลังจากได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (แล้วแต่กรณี) หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน</p> <p>(2) หากกองทรัสต์ประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง (หากมี)</p> <p>(3) ถ้ากองทรัสต์ปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิกให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทรัสต์ละสิทธิในการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครองซึ่งทรัพย์สินในโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิกตามที่ระบุในข้อนี้</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ละสิทธิหรือไม่ประสงค์จะซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ รับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ รับโอนสิทธิครอบครอง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก หรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่ว่าด้วยเหตุใด JPAC ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ให้แก่บุคคลใดๆ ตลอดระยะเวลาที่ JPAC เป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก) เว้นแต่ (ก) จะได้รับคำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้นในกลุ่มบริษัทของ JWD ซึ่งไม่กระทบอำนาจการควบคุมกิจการ ทั้งนี้ JPAC สามารถดำเนินกิจการอาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดำเนินกิจการที่มีลักษณะการให้บริการรับฝากสินค้า และ/หรือ เช่าพื้นที่อาคารคลังห้องเย็น และ/หรือ อาคารคลังสินค้า ซึ่งในกรณีที่การบริหารโครงการส่วนเพิ่มเติมในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โดย JPAC ดังกล่าวจำเป็นต้องใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางต่างๆ ร่วมกับที่ดินที่จะซื้อในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก อาคารที่จะซื้อในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และสังหาริมทรัพย์ในโครงการเจดับเบิลยูดี แป</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| | <p>ซีพีด กองทรัสต์จะพิจารณาแบ่งต้นทุนค่าใช้จ่ายในลักษณะ Arm's Length คือ เป็นธุรกรรมที่มีการต่อรองกันโดยมีสถานะเท่าเทียม</p> |
| <p>การดำรงสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์</p> | <p>1. ตลอดระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ("ระยะเวลาถือครองหน่วยทรัสต์") JWD ตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ของ JWD และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น</p> <p>ทั้งนี้ "กลุ่มบุคคลเดียวกัน" ให้ความหมายถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคลและผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้น ซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ <p>2. ตลอดระยะเวลาการถือครองหน่วยทรัสต์ตามที่ระบุไว้ข้างต้น JWD ตกลงว่า JWD และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ JWD จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอันจะทำให้ JWD และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ JWD ถือครองหน่วยทรัสต์รวมกันมีจำนวนน้อยกว่าสัดส่วนที่กำหนดไว้ข้างต้น</p> |
| <p>การให้ความสนับสนุนทางการเงิน</p> | <p>ตลอดระยะเวลาที่ JPAC และ/หรือ Datasafe และ/หรือ PCS เป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน JWD ตกลงจะให้การสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ JPAC และ/หรือ Datasafe และ/หรือ PCS ขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และ/หรือ โครงการดาต้าเซฟ และ/หรือ โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น หรือรวมถึงวงเงินใดๆ ที่ JPAC และ/หรือ Datasafe และ/หรือ PCS หรือตามที่กองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ JPAC และ/หรือ Datasafe และ/หรือ PCS สามารถดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และ/หรือโครงการดาต้าเซฟ และ/หรือ โครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ JPAC และ/หรือ Datasafe และ/หรือ PCS ได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์</p> |

| | |
|--|--|
| <p>การให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ที่ดินภาระจำยอมและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในการดำเนินกิจการโครงการแปซิฟิก ห้าง เย็น</p> | <p>1. PCS ตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนให้ที่ดินโฉนดที่ดินดังต่อไปนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) ให้แก่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น (สามยทรัพย์สิน) (“ที่ดินภาระจำยอมในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น”) โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา เว้นแต่ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่จะซื้อในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น และได้ใช้หรือมีสิทธิใช้ทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคใดในการดำเนินกิจการโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น เช่นเดียวกับก่อนวันที่เจ้าของทรัพย์สินได้โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ให้แก่กองทรัสต์ และเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 271 บางส่วน เนื้อที่ประมาณ 0-1-22 ไร่ ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCS เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ</p> <p>(ข) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 270 บางส่วน เนื้อที่ประมาณ 0-1-97 ไร่ ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCS เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ</p> <p>(ค) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 56934 บางส่วน เนื้อที่ประมาณ 0-2-11 ไร่ ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCS เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ</p> <p>(ง) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 35681 บางส่วน เนื้อที่ประมาณ 0-3-97 ไร่ ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ PCS เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณะ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ</p> <p>นอกจากนี้ PCS ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนที่ดินภาระจำยอมในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็นดังกล่าว เว้นแต่ PCS ได้ดำเนินการให้ผู้รับโอนที่ดินภาระจำยอมในโครงการแปซิฟิก ห้างเย็นดังกล่าวยินยอมที่จะผูกพันตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อนี้หรือตามเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกันกับกองทรัสต์</p> |
|--|--|

| | |
|---|--|
| | <p>2. ในกรณีที่โครงการแปซิฟิก ห่องเย็น ได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการแปซิฟิก ห่องเย็น มาก่อนวันที่ PCS ได้โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการแปซิฟิก ห่องเย็น ให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม PCS ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่า บริวารของกองทรัสต์และผู้เช่า ลูกค้า และคู่ค้าของโครงการแปซิฟิก ห่องเย็น มีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นต่อไป โดยไม่มีกำหนดระยะเวลา และไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ เว้นแต่ค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ PCS ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าว เว้นแต่ PCS ได้ดำเนินการให้ผู้รับโอนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวยินยอมที่จะผูกพันตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อนี้หรือตามเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกันกับกองทรัสต์</p> <p>3. PCS ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมในโครงการแปซิฟิก ห่องเย็นและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมในโครงการแปซิฟิก ห่องเย็นและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของ PCS ในกรณีที่ PCS ไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทน PCS โดย PCS ตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทดรองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทดรองจ่ายดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจาก PCS ครบถ้วน</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ที่ต้องชำระให้แก่ PCS ในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการแปซิฟิก ห่องเย็น</p> |
| <p>การให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ที่ดินภาระจำยอมและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี</p> | <p>1. ในกรณีที่โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการดาด้าเซฟ ได้ใช้หรือมีสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางใดในการดำเนินกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการดาด้าเซฟ มาก่อนวันที่ BJL และ JPAC ได้โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการดาด้าเซฟ ให้แก่กองทรัสต์ ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 14822 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 3-0-37 ไร่ ซึ่งได้มีการจดทะเบียนให้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระทรัพย์สิน) ให้แก่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะซื้อในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก</p> |

| | |
|---|--|
| <p>แปซิฟิก และโครงการ ดาต้าเซฟ</p> | <p>และโครงการดาต้าเซฟ (สามยทรัพย์) โดยไม่มีค่าตอบแทนและไม่มีกำหนดเวลา (“ที่ดิน ภาระจำยอม”) BJL และ JPAC ตกลงยินยอมให้กองทรัสต์ ผู้เช่า บริหารของกองทรัสต์ และผู้เช่า ลูกค้า และคู่ค้าของโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการดาต้าเซฟ มี สิทธิในการใช้ที่ดินภาระจำยอมและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางนั้นต่อไป โดยไม่มี กำหนดระยะเวลา และไม่คิดค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายใดๆ เว้นแต่ค่าดูแลระบบ สาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ นอกจากนี้ BJL และ JPAC ตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอนที่ดินภาระจำยอมและสิ่งอำนวยความสะดวก ส่วนกลางดังกล่าว เว้นแต่ BJL และ JPAC ได้ดำเนินการให้ผู้รับโอนที่ดิน ภาระจำยอมและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางดังกล่าวยินยอมที่ จะผูกพันตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อนี้หรือตามเงื่อนไขที่จะได้ตกลงกันกับกองทรัสต์</p> <p>2. BJL และ JPAC (แล้วแต่กรณี) ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดิน ภาระจำยอมและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับ การร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์โดยค่าใช้จ่ายของ BJL และ JPAC (แล้วแต่กรณี) ในกรณี BJL และ/หรือ JPAC (แล้วแต่กรณี) ไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการ บำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทน BJL และ/หรือ JPAC (แล้วแต่กรณี) โดย BJL และ/หรือ JPAC (แล้วแต่กรณี) ตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินตรงจ่าย ดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินตรงจ่ายดังกล่าวโดย คำนวณจากวันที่ได้มีการตรงจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจาก BJL และ/หรือ JPAC (แล้วแต่กรณี) ครบถ้วน</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในค่าดูแลระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Service Fee) ที่ต้องชำระให้แก่ BJL และ/หรือ JPAC ในฐานะผู้ให้บริการพื้นที่ ส่วนกลางในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และ/หรือ โครงการดาต้าเซฟ</p> |
|---|--|

5. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มาที่เกี่ยวข้องกับรายการที่ 2.1 และรายการที่ 2.2

- 5.1 รายการ 2.1 : JWD เข้าลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT จำนวน 15,500,000 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10
ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

| | |
|---------------------------------|---|
| ผู้ซื้อ | บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) |
| ผู้ขาย | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| จำนวนหน่วยที่ลงทุน | 15,500,000 หน่วย |
| มูลค่าที่ JWD คาดว่าจะเข้าลงทุน | ไม่เกิน 170.00 ล้านบาท |
| สัดส่วนในการถือหน่วยทรัสต์ | ร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยหน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด |

5.2 รายการ 2.2 : บริษัทย่อยของ JWD ซึ่งได้แก่ PCS, JPAC และ DTS เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินระยะยาวกับ กองทรัสต์ ประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการ ทำความเย็น และอาคารคลังสินค้าของกลุ่ม JWD เนื้อที่ดินรวมประมาณ 51 ไร่ 3 งาน 89.60 ตารางวา พื้นที่ อาคารรวม 36,908.00 ตารางเมตร โดยมีร่างสัญญาเช่าสรุปได้ดังนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินมีข้อสัญญาหลักที่ใกล้เคียงกัน ดังนี้

| | |
|----------------|--|
| ผู้ให้เช่า | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“ผู้ให้เช่า” หรือ “กองทรัสต์”) |
| การชำระค่าเช่า | <ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะ ชำระค่าเช่า ภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน (“วันครบกำหนดการชำระค่าเช่า”) โดย รายละเอียดการชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ เช่าจะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลง กันเป็นประการอื่น ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนด ในสัญญานี้ กองทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้วก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละ งวดนั้นๆ |

| | |
|---|--|
| | <p>(2) กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญา) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญานี้ดั้งเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญานี้ กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที</p> <p>อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 (สาม) ครั้งขึ้นไป (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะกองทรัสต์จะใช้สิทธิในการหักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระหรือไม่) ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที</p> |
| <p>หน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า</p> | <p>เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) การดำเนินการบำรุงรักษาย่อย (Maintenance) และการซ่อมแซมย่อย (Repair) ของทรัพย์สินที่เช่า (โดยสำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการแปซิฟิกห้องเย็น มีรายละเอียดของรอบระยะเวลาการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) และการบำรุงรักษาย่อย (Maintenance) ของทรัพย์สินที่เช่าเป็นไปตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา)</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์ตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) ทรัพย์สินที่เช่า และผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาย่อย (Maintenance) และการซ่อมแซมย่อย (Repair) ทรัพย์สินที่เช่า</p> |
| <p>การเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น</p> | <p>กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดบัญชีของกองทรัสต์โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการเก็บสำรองเงินทุนเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) ดังกล่าว โดย ณ วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปในแต่ละคราว (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) กองทรัสต์จะเก็บสำรองเงินทุนดังกล่าวตามรายละเอียดมูลค่าเงินสำรอง และรายละเอียดเงื่อนไขการเบิกจ่ายตามที่ระบุในสัญญานี้ (“CAPEX Reserve”) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังนี้</p> <p>(1) ในกรณีที่ในปีใดมีค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่จำนวนที่มากกว่า CAPEX Reserve ผู้เช่าตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่จำนวนที่มากกว่า CAPEX Reserve ในปีนั้น ๆ ให้แก่กองทรัสต์ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>(2) หากในปีใด ๆ มีค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่จำนวนที่น้อยกว่า CAPEX Reserve (“ยอดคงเหลือ”) กองทรัสต์จะยกยอดคงเหลือนั้นไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ร่วมกับ CAPEX Reserve สำหรับปีต่อไป โดยให้มีการสะสมยอดคงเหลือนั้นไปได้จนกว่าจะมีการใช้ยอดคงเหลือทั้งหมด</p> <p>(3) เพื่อความชัดเจน หากในปีใดมีค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่จำนวนที่มากกว่า CAPEX Reserve พร้อมกับยอดคงเหลือทั้งหมด ผู้เช่าตกลงว่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่จำนวนที่มากกว่า CAPEX Reserve ในปีนั้นให้แก่กองทรัสต์ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง</p> <p>(4) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) หรือในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญานี้ กองทรัสต์ตกลงจะคืนเงินในจำนวนเท่ากับ CAPEX Reserve ที่คงเหลือ (พร้อมกับยอดคงเหลือ) ทั้งหมดที่เหลืออยู่ภายหลังจากการหักค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาและซ่อมแซมใหญ่ที่เกิดขึ้นจริงระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่า ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไปในแต่ละคราว (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) หรือ ณ วันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>(5) ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอันเนื่องมาจากเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่าตามที่ระบุในสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเท่ากับ CAPEX Reserve ตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไปจนครบระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) (แล้วแต่กรณี)</p> |
|--|---|

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าทรัพย์สินในส่วนที่แตกต่างกัน

- (1) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์กับ JPAC สำหรับโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

| | |
|---------|------------------------------------|
| ผู้เช่า | บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด |
|---------|------------------------------------|

| ทรัพย์สินที่เช่า | <p>(1) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และหมายความรวมถึงงานระบบ และ ส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบ กิจการโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก (“ที่ดินที่เช่า”) ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="686 346 1232 501"> <thead> <tr> <th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th colspan="3">ขนาดที่ดิน (ประมาณ)</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.ว.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>85905</td> <td>16</td> <td>1</td> <td>97</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ตั้งของโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก อันเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการ เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารห้องเย็นฝากสินค้าพร้อม สำนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และ ส่วนควบของอาคารดังกล่าว และได้ใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก อยู่ในปัจจุบัน (“อาคารที่เช่า”) ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="560 842 1359 1171"> <thead> <tr> <th>เลขที่อาคาร</th> <th>พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)</th> <th>รายละเอียดอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>10,058</td> <td>อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ห้อง</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการ เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก โดยรายละเอียดของสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p> | โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | 85905 | 16 | 1 | 97 | เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร | - | 10,058 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง | | | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ห้อง |
|--|---|---|---------------------|--|--|-----|-----|-------|-------|----|---|----|-------------|-----------------------------|-----------------|---|--------|---|--|--|--|
| โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ไร่ | งาน | ตร.ว. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85905 | 16 | 1 | 97 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | 10,058 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 1 ห้อง | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ระยะเวลาการเช่า | ระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือ ทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของ สัญญาฉบับนี้ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| รายละเอียดค่าเช่า ทรัพย์สินที่เช่าและการชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 10 ปีแรก | ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็น ค่าเช่าคงที่ โดยอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับจะเท่ากับ 330 (สาม ร้อยสามสิบ) บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (“ อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ”) โดยอัตราค่าเช่า ทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 10 ปีแรก และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีจะเป็นไปดังนี้ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| ปีที่ | อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) | อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่า เช่าทรัพย์สินที่เช่า (ร้อยละต่อปี) |
|---------------------|---|---|
| ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 330.00 | - |
| ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 346.50 | 5 |
| ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 363.83 | 5 |
| ปีที่ 10 – ปีที่ 12 | 382.02 | 5 |
| ปีที่ 13 – ปีที่ 15 | 401.12 | 5 |
| ปีที่ 16 – ปีที่ 18 | 413.15 | 3 |
| ปีที่ 19 – ปีที่ 21 | 425.55 | 3 |
| ปีที่ 22 – ปีที่ 24 | 438.31 | 3 |
| ปีที่ 25 – ปีที่ 27 | 451.46 | 3 |
| ปีที่ 28 – ปีที่ 30 | 465.00 | 3 |

ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่า (อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์) สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 10 ปีแรก และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า)

ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่า (อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์) สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 10 ปีแรก และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) เป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ดังนี้

| ปีที่ | ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท) |
|---------------------|------------------------------------|
| ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 39,830,000 |
| ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 41,820,000 |
| ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 43,910,000 |
| ปีที่ 10 – ปีที่ 12 | 46,110,000 |
| ปีที่ 13 – ปีที่ 15 | 48,410,000 |
| ปีที่ 16 – ปีที่ 18 | 49,870,000 |
| ปีที่ 19 – ปีที่ 21 | 51,360,000 |
| ปีที่ 22 – ปีที่ 24 | 52,900,000 |
| ปีที่ 25 – ปีที่ 27 | 54,490,000 |
| ปีที่ 28 – ปีที่ 30 | 56,120,000 |

| | |
|--|--|
| | <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันที่หมดของเดือนนั้นๆ</p> |
| <p>การต่ออายุสัญญาเช่า ภายหลังจากที่สิ้นสุด ระยะเวลาการเช่า</p> | <p>หากกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 10 (สิบ) ปี โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าตกลงจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญากับผู้เช่าแล้ว แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการต่อสัญญาเช่าไม่ว่าด้วยกรณีใด ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) (แล้วแต่กรณี) หรือจนกว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีเงื่อนไขในการเช่าและผลประโยชน์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ได้โดยกองทรัสต์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิ เงินมัดจำ ค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น แล้วแต่กรณีใดเกิดก่อน และผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้) ที่ผู้เช่าได้วางไว้เต็มจำนวน</p> |

(2) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับ Datasafe สำหรับโครงการดาต้าเซฟ

| | |
|---------|-----------------------|
| ผู้เช่า | บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด |
|---------|-----------------------|

| ทรัพย์สินที่เช่า | <p>(1) โครงการดาด้าเซฟ และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่ง กงทรีสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการดาด้าเซฟ (“ที่ดินที่เช่า”) ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="695 367 1222 525"> <thead> <tr> <th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th colspan="3">ขนาดที่ดิน (ประมาณ)</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.ว.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>85904</td> <td>12</td> <td>2</td> <td>56</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ตั้งของโครงการดาด้าเซฟ อันเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่จะเช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการดาด้าเซฟ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารคลังสินค้าพร้อมสำนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องตรา สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการดาด้าเซฟ อยู่ในปัจจุบัน (“อาคารที่เช่า”) ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="558 835 1360 1136"> <thead> <tr> <th>เลขที่อาคาร</th> <th>พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)</th> <th>รายละเอียดอาคาร</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>9,288</td> <td>อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง</td> </tr> </tbody> </table> | โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | 85904 | 12 | 2 | 56 | เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร | - | 9,288 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง | | | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง |
|---|--|---|---|---|-------------------|--------|-----|-------------------|--------|----|-------------------|--------|-------------|--------------------------------|-----------------|---|-------|--|--|--|--|
| โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ไร่ | งาน | ตร.ว. | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 85904 | 12 | 2 | 56 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - | 9,288 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ระยะเวลาเช่า | ระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| รายละเอียดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กงทรีสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นค่าเช่าคงที่ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับจะเท่ากับ 118 (หนึ่งร้อยสิบแปด) บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (“อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า”) โดยอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในแต่ละปีจะเป็นไปดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="496 1461 1422 1787"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)</th> <th>อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่า เช่าทรัพย์สินที่เช่า (ร้อยละต่อปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 – ปีที่ 3</td> <td>118.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4 – ปีที่ 6</td> <td>123.90</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 7 – ปีที่ 9</td> <td>130.10</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 10</td> <td>136.60</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table> <p>ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่า</p> | ปีที่ | อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) | อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่า เช่าทรัพย์สินที่เช่า (ร้อยละต่อปี) | ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 118.00 | - | ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 123.90 | 5 | ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 130.10 | 5 | ปีที่ 10 | 136.60 | 5 | | | | | |
| ปีที่ | อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) | อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่า เช่าทรัพย์สินที่เช่า (ร้อยละต่อปี) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 118.00 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 123.90 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 130.10 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 10 | 136.60 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 – ปีที่ 3</td> <td>13,150,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4 – ปีที่ 6</td> <td>13,810,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 7 – ปีที่ 9</td> <td>14,500,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 10</td> <td>15,220,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันที่แรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ</p> | ปีที่ | ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท) | ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 13,150,000 | ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 13,810,000 | ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 14,500,000 | ปีที่ 10 | 15,220,000 | |
|---|-------------------|------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|----------|------------|--|
| | ปีที่ | ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท) | | | | | | | | | |
| | ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 13,150,000 | | | | | | | | | |
| | ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 13,810,000 | | | | | | | | | |
| | ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 14,500,000 | | | | | | | | | |
| ปีที่ 10 | 15,220,000 | | | | | | | | | | |

(3) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์กับ PCS สำหรับโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น

| ผู้เช่า | บริษัท แปซิฟิก ห้างเย็น จำกัด | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|----------|------------------|---------------------|--|--|-----|-----|-------|---|------------------|----|---|-------|---|-------|---|-------|---|-------|---|-------|---|-------|---|-------|---|-------|---|-------|----|-------|----|-------|----|-------|
| ทรัพย์สินที่เช่า | <p>(1) ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น และหมายความรวมถึงงานระบบ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น (“ที่ดินที่เช่า”) ดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับที่</th> <th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th colspan="3">ขนาดที่ดิน (ประมาณ)</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตร.ว.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>270²</td> <td rowspan="12">19</td> <td rowspan="12">2</td> <td rowspan="12">65.40</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>40626</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>42609</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>61597</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>42612</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>42611</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>61598</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>61599</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>78829</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>93227</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>93228</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>93229</td> </tr> </tbody> </table> | ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | 1 | 270 ² | 19 | 2 | 65.40 | 2 | 40626 | 3 | 42609 | 4 | 61597 | 5 | 42612 | 6 | 42611 | 7 | 61598 | 8 | 61599 | 9 | 78829 | 10 | 93227 | 11 | 93228 | 12 | 93229 |
| ลำดับที่ | โฉนดที่ดินเลขที่ | | | ขนาดที่ดิน (ประมาณ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 270 ² | 19 | 2 | 65.40 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 40626 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 42609 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 61597 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | 42612 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | 42611 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | 61598 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | 61599 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | 78829 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | 93227 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | 93228 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | 93229 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

² อยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

| | | | | |
|----|--------|---|---|-------|
| 13 | 93230 | | | |
| 14 | 42608 | | | |
| 15 | 93231 | | | |
| 16 | 93232 | | | |
| 17 | 93233 | | | |
| 18 | 93234 | | | |
| 19 | 66022 | | | |
| 20 | 66023 | | | |
| 21 | 94228 | | | |
| 22 | 94229 | | | |
| 23 | 94230 | | | |
| 24 | 94231 | | | |
| 25 | 94232 | | | |
| 26 | 94233 | | | |
| 27 | 31704 | | | |
| 28 | 106126 | 2 | 4 | 71.20 |
| 29 | 140584 | | | |

(2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ตั้งของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น อันเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่จะเช่า ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารห้างเย็นฝากสินค้าพร้อมสำนักงาน ทั้งนี้ ให้รวมถึงงานระบบ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารดังกล่าว และได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการแปซิฟิก ห้างเย็นอยู่ในปัจจุบัน (“อาคารที่เช่า”) ดังนี้

| ลำดับที่ | เลขที่อาคาร | พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.) | รายละเอียดอาคาร |
|----------|-------------|----------------------------|---|
| 1 | อาคาร 6 | 13,632 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง |
| 2 | อาคาร 7 | 3,930 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง |

(3) เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการแปซิฟิก ห้างเย็น โดยรายละเอียดของสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

| <p>ระยะเวลาการเช่า</p> | <p>ระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|-------------------|--------|---|-------------------|--------|---|-------------------|--------|---|---------------------|--------|---|---------------------|--------|---|---------------------|--------|---|---------------------|--------|---|---------------------|--------|---|---------------------|--------|---|---------------------|--------|---|-------|------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| <p>รายละเอียดค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าและการชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาเช่าในช่วง 10 ปีแรก</p> | <p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ทรัพย์สินที่เช่าเป็นค่าเช่าคงที่ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับจะเท่ากับ 330 (สามร้อยสามสิบ) บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน (“อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า”) โดยอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 10 ปีแรก และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) ในแต่ละปีจะเป็นไปดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="496 680 1424 1255"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)</th> <th>อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ร้อยละต่อปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 – ปีที่ 3</td> <td>330.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4 – ปีที่ 6</td> <td>346.50</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 7 – ปีที่ 9</td> <td>363.83</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 10 – ปีที่ 12</td> <td>382.02</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 13 – ปีที่ 15</td> <td>401.12</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 16 – ปีที่ 18</td> <td>413.15</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 19 – ปีที่ 21</td> <td>425.55</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 22 – ปีที่ 24</td> <td>438.31</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 25 – ปีที่ 27</td> <td>451.46</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 28 – ปีที่ 30</td> <td>465.00</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่า (อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์) สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 10 ปีแรก และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า)</p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่า (อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์) สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วง 10 ปีแรก และระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) เป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ ดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="610 1707 1308 1906"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปีที่ 1 – ปีที่ 3</td> <td>69,550,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 4 – ปีที่ 6</td> <td>73,020,000</td> </tr> <tr> <td>ปีที่ 7 – ปีที่ 9</td> <td>76,670,000</td> </tr> </tbody> </table> | ปีที่ | อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) | อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ร้อยละต่อปี) | ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 330.00 | - | ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 346.50 | 5 | ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 363.83 | 5 | ปีที่ 10 – ปีที่ 12 | 382.02 | 5 | ปีที่ 13 – ปีที่ 15 | 401.12 | 5 | ปีที่ 16 – ปีที่ 18 | 413.15 | 3 | ปีที่ 19 – ปีที่ 21 | 425.55 | 3 | ปีที่ 22 – ปีที่ 24 | 438.31 | 3 | ปีที่ 25 – ปีที่ 27 | 451.46 | 3 | ปีที่ 28 – ปีที่ 30 | 465.00 | 3 | ปีที่ | ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท) | ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 69,550,000 | ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 73,020,000 | ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 76,670,000 |
| ปีที่ | อัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน) | อัตราการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า (ร้อยละต่อปี) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 330.00 | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 346.50 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 363.83 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 10 – ปีที่ 12 | 382.02 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 13 – ปีที่ 15 | 401.12 | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 16 – ปีที่ 18 | 413.15 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 19 – ปีที่ 21 | 425.55 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 22 – ปีที่ 24 | 438.31 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 25 – ปีที่ 27 | 451.46 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 28 – ปีที่ 30 | 465.00 | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ | ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 1 – ปีที่ 3 | 69,550,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 4 – ปีที่ 6 | 73,020,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ปีที่ 7 – ปีที่ 9 | 76,670,000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|---|--|---------------------|------------|
| | | ปีที่ 10 – ปีที่ 12 | 80,510,000 |
| | | ปีที่ 13 – ปีที่ 15 | 84,530,000 |
| | | ปีที่ 16 – ปีที่ 18 | 87,070,000 |
| | | ปีที่ 19 – ปีที่ 21 | 89,860,000 |
| | | ปีที่ 22 – ปีที่ 24 | 92,370,000 |
| | | ปีที่ 25 – ปีที่ 27 | 95,140,000 |
| | | ปีที่ 28 – ปีที่ 30 | 98,000,000 |
| | <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือ ไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ</p> | | |
| <p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</p> | <p>หากกองทรัสต์ประสงค์จะให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 2 (สอง) คราว เป็นระยะเวลาคราวละ 10 (สิบ) ปี โดยกองทรัสต์จะต้องแจ้งความประสงค์ในการใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) (แล้วแต่กรณี) และผู้เช่าตกลงจะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าแล้ว แต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการต่อสัญญาเช่าไม่ว่าด้วยกรณีใด ผู้เช่าตกลงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้มีการต่ออายุออกไป (ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า) (แล้วแต่กรณี) หรือจนกว่ากองทรัสต์สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีเงื่อนไขในการเช่าและผลประโยชน์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ได้ แล้วแต่กรณีใดเกิดก่อน และผู้เช่าตกลงให้กองทรัสต์มีสิทธิรับเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้) ที่ผู้เช่าได้วางไว้เต็มจำนวน</p> | | |

สรุปสาระสำคัญของร่างข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า

| | |
|------------------------|---|
| ผู้ให้เช่า | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์ัสเทรียล โกรท (“กองทรัสต์”) |
| ผู้เช่า | บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิค จำกัด (“JPAC”), บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด (“Datasafe”) และบริษัท แปซิฟิค Һองเยิน จำกัด (“PCS”) |
| ผู้รับประกันค่าเช่า | บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) (“JWD”) |
| ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญา | <ol style="list-style-type: none"> JWD ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ (“การประกันรายได้”) โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน JWD ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน คู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า ในกรณีที่ JWD ไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการในการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของ JWD ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ) ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วย |

6. มูลค่าสินทรัพย์ที่ได้มา/จำหน่ายไป และเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมสิ่งตอบแทน

6.1 รายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์: รายการที่ 1

รายการที่ 1 : PCS, JPAC และ BJI ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ JWD จะดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินให้กับกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็น และอาคารคลังสินค้าของกลุ่ม JWD

มูลค่าของสินทรัพย์ที่จำหน่ายไป : ไม่เกิน 1,600.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาจำหน่ายสุดท้ายดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับราคาที่ได้จากการสำรวจความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT (Book building) (ราคาสุดท้ายดังกล่าวจะสุทธิจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและการเสนอขายหน่วยทรัสต์ AIMIRT ซึ่งบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบ)

เงื่อนไขการชำระราคา PCS, JPAC และ BJI จะได้รับเงินที่ขายทรัพย์สิน ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์สมบูรณ์

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่ง
ตอบแทน : พิจารณาจากประโยชน์ที่จะได้จากทรัพย์สินและราคาประเมิน
ทรัพย์สินของผู้ประเมินทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่
ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ได้แก่ บริษัท แกรนด์
แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัล
แทนท์ จำกัด

6.2 รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ : รายการที่ 2.1 และ รายการที่ 2.2

รายการที่ 2.1 : JWD เข้าลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ AIMIRT ในสัดส่วนร้อยละ 10 ของ
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา : ประมาณไม่เกิน 170.00 ล้านบาท ทั้งนี้ ราคาสุดท้ายที่จะเข้าซื้อ
หน่วยทรัสต์ AIMIRT จะขึ้นอยู่กับราคาที่ได้จากการสำรวจความ
ต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ (Book building)

เงื่อนไขการชำระราคา : ชำระครั้งเดียวเต็มจำนวนในช่วงระยะเวลาของซื้อหน่วยทรัสต์
AIMIRT

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่ง
ตอบแทน : พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งใกล้เคียงกับ
อัตราผลตอบแทนที่ได้จากการลงทุนในกองทรัสต์/กองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทใกล้เคียงกัน

รายการที่ 2.2 : บริษัทย่อยของ JWD ได้แก่ PCS, JPAC และ DTS เข้าทำสัญญา
เช่าทรัพย์สินระยะยาวจากกองทรัสต์

มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา : 1,305.99 ล้านบาท

เงื่อนไขการชำระราคา : ชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่ง
ตอบแทน : พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่ทำ
การเช่าจากกองทรัสต์

7. ประโยชน์ที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการทำรายการ

7.1 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการลงทุนในโครงการในอนาคต เงินทุนหมุนเวียนของกิจการ และเงินทุนสำหรับลงทุน
ในหน่วยทรัสต์ โดยเงินที่ได้รับจากการเข้าทำรายการ ยังสามารถช่วยลดดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินซึ่งอาจ
ส่งผลให้ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ดีขึ้น

7.2 ลดขนาดของสินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจส่งผลให้อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์มีแนวโน้มสูงขึ้น

7.3 เพิ่มรายได้จากเงินปันผลที่รับจากกองทรัสต์

8. แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์และแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์

- 8.1 แผนการใช้เงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์จากรายการที่ 1 ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 1,600.00 ล้านบาท
- | | | |
|-----------------------------------|--------|---------|
| ลงทุนในโครงการใหม่ | 980.00 | ล้านบาท |
| เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ | 450.00 | ล้านบาท |
| ลงทุนในหน่วยทรัสต์ AIMIRT ไม่เกิน | 170.00 | ล้านบาท |
- 8.2 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์ตามรายการที่ 2.1 ซึ่งมีจำนวนไม่เกิน 170.00 ล้านบาท มาจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์โดยมีรายละเอียดตามข้อ 8.1
- 8.3 แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์ตามรายการที่ 2.2 จากเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทย่อย

9. เงื่อนไขในการทำรายการ

ในการเข้าทำรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ในครั้งนี้ มีเงื่อนไขว่า บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการบริหารจัดการทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และการบริหารสภาพคล่องให้มีประสิทธิภาพ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ ในการเพิ่มฐานเงินทุนสำหรับการลงทุนในโครงการใหม่ๆ ในอนาคต และเพิ่มเงินทุนสำหรับเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ

11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 10 เกี่ยวกับการเข้าทำรายการ

- ไม่มี -