

แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์/ร่างหนังสือชี้ชวน

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust (HREIT)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

แหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินมาจาก

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1) ระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ มูลค่ารวมกันทั้งสิ้น | 5,549,070,000 – 5,693,600,000 บาท |
| 2) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน มูลค่าทั้งสิ้น | 2,265,000,000 – 2,325,000,000 บาท |
| โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินในมูลค่าทั้งสิ้น | 7,814,070,000 – 8,018,600,000 บาท |

โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายจำนวนทั้งสิ้น 554,907,000 - 569,360,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย 10.00 บาทต่อหน่วย และมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับราคาเสนอขาย

โดยมีวัตถุประสงค์ของการระดมเงินในครั้งนี้อย่างที่กล่าวมาข้างต้น เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนและจากการกู้ยืมไปลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้าของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล

เอสเตท จำกัด บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด และบริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี่ จำกัด

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล 17 มิถุนายน 2559 วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลมีผลใช้บังคับ [●]

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดัดบิลิวดิเอชเอ พรีเมียม โกรท [●]

สำหรับเหมราชและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้มีอุปการคุณของกลุ่มบริษัทเจ้าของทรัพย์สิน

นักลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดจำหน่าย [●]

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้น มีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

คำจำกัดความ

| | | |
|------------------------------|---------|--|
| กฎหมายหลักทรัพย์ | หมายถึง | พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ/หรือ พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| กองทรัสต์ / HREIT | หมายถึง | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช |
| กลุ่มบุคคลเดียวกัน | หมายถึง | บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม <ol style="list-style-type: none"> (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ |
| การประเมินค่า | หมายถึง | การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่ |
| การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป | หมายถึง | การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด หรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออกและจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม |
| การสอบทานการประเมินค่า | หมายถึง | การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า |

| | | |
|--|---------|---|
| การบริหารอสังหาริมทรัพย์ | หมายถึง | อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามที่ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด |
| คณะกรรมการ ก.ล.ต. | หมายถึง | คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| โครงการ | หมายถึง | สิทธิการเช่าที่ดิน และ สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน และคลังสินค้าในโครงการ ดังนี้ 1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) 2) โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) 3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE) 4) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 5) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 และ 6) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 |
| โครงการ Solar Rooftop | หมายถึง | โครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop) |
| เจ้าของทรัพย์สิน | หมายถึง | 1) บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) 2) บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด 3) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด และ 4) บริษัท เอสเอ็มอี แพลทอริ จำกัด |
| ตลาดหลักทรัพย์ | หมายถึง | ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย |
| ที่ปรึกษาทางการเงิน | หมายถึง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) |
| ทรัพย์สินหลัก | หมายถึง | ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 |
| ทรัสต์ | หมายถึง | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด |
| ทุนชำระแล้ว | หมายถึง | มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว |
| นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ | หมายถึง | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด |
| แบบแสดงรายการข้อมูล | หมายถึง | แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT) |
| แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ | หมายถึง | แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT) |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | หมายถึง | บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน |
| บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน | หมายถึง | บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน |

| | | |
|--|---------|--|
| | | คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| ประกาศที่ กร. 14/2555 | หมายถึง | ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ประกาศที่ ทจ. 49/2555 | หมายถึง | ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ประกาศที่ สช. 29/2555 | หมายถึง | ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ประกาศที่ สร. 26/2555 | หมายถึง | ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือบริษัทฯ | หมายถึง | บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | หมายถึง | บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ |
| ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและ รับประกันการจำหน่าย | หมายถึง | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) |
| ผู้จำหน่ายหน่วยทรัสต์ | หมายถึง | บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่สามารถจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ |
| ผู้เช่าพื้นที่ | หมายถึง | ผู้เช่าคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานจากกองทรัสต์ เพื่อใช้ประโยชน์จากคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานที่เช่า โดยชำระค่าตอบแทนแก่กองทรัสต์เป็นค่าเช่าและค่าบริการ |
| ผู้ถือหน่วยทรัสต์ WHART | หมายถึง | ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท |
| ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | หมายถึง | บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | หมายถึง | บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) |
| ผู้รับประโยชน์ | หมายถึง | ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ |
| ผู้สอบบัญชี | หมายถึง | ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ |

| | | |
|--|---------|---|
| | | ตลาดหลักทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ | หมายถึง | ผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว |
| พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ | หมายถึง | พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ | หมายถึง | พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม |
| มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, TAV) | หมายถึง | มูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV) | หมายถึง | มูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎเกณฑ์ที่กำหนด |
| รายงานการประเมินค่า | หมายถึง | รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 |
| รอบปีบัญชี | หมายถึง | ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม |
| วันทำการ | หมายถึง | วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดทำการ (ซึ่งไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศให้เป็นวันหยุด) |
| สัญญาก่อตั้งทรัสต์ | หมายถึง | สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์แล้ว) กับทรัสต์ |
| สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ | หมายถึง | สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ |
| สำนักงาน ก.ล.ต. หรือสำนักงาน | หมายถึง | สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |
| หนังสือรับรองจากทรัสต์ | หมายถึง | หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ |
| หน่วยทรัสต์ | หมายถึง | ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ |
| เหตุสุดวิสัย | หมายถึง | เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และหมายความรวมถึงการบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือข้อจำกัดทางกฎหมาย |

ซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้ตามสัญญา หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผล
ทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้
ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติ
ตามสัญญาอื่นจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้
หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคาร
หยุดทำการด้วย

| | | |
|--------|---------|--|
| เหมราช | หมายถึง | บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) |
| HPF | หมายถึง | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตเรียล |
| WHART | หมายถึง | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท |