

รายงานประจำปี 2567

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



สารบัญ

| | |
|--|-----|
| สารจากผู้จัดการกองทรัสต์ | 3 |
| สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ | 4 |
| ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ | 12 |
| สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ | 15 |
| การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ | 18 |
| ข้อมูลของกองทรัสต์ | 22 |
| ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ | 23 |
| นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์ | 29 |
| ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ | 64 |
| การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน | |
| ปัจจัยความเสี่ยง | 69 |
| ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ | 79 |
| ข้อมูลสำคัญอื่น | 79 |
| โครงสร้างการจัดการ | 80 |
| การกำกับดูแลกองทรัสต์ | 107 |
| ความรับผิดชอบต่อสังคม | 126 |
| การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง | 131 |
| การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ | 133 |
| ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ | 137 |
| สรุปการแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในรอบปีบัญชี | 138 |
| ภาคผนวก | |
| รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | 139 |
| งบการเงิน | 144 |
| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | 168 |



สารจากผู้จัดการกองทรัสต์



อ. นร: นอ

(นายอภิรักษ์ น. รณอง)

ประธานกรรมการ

บริษัท อมตะ ชัมมิก ทรัสต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิกโกรท

ปี 2567 นี้ แผนวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย มองว่าตลาดคลังสินค้าให้เช่าและนิคมอุตสาหกรรมมีการเติบโตก้าวกระโดด โดยมียอดเช่าสัญญาใหม่รวมกว่า 350,000 ตารางเมตร ครอบคลุมกลุ่มธุรกิจต่างๆ อาทิ อีคอมเมิร์ซ คอนซูเมอร์ และศูนย์กระจายสินค้า ส่งผลให้มีความต้องการพื้นที่คลังสินค้าคุณภาพสูงที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากในประเทศและต่างประเทศ ทั้งนี้ สะท้อนได้จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในปี 2567 ที่เพิ่มขึ้นเช่นกัน โดยมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 96 และกำไรจากการลงทุนสุทธิ ที่ 291.14 ล้านบาท (สำหรับปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 89 และ 258.70 ล้านบาท ตามลำดับ)

สำหรับปี 2568 คาดการณ์ว่าประเทศไทยจะได้รับผลกระทบจากนโยบายการค้าอเมริกามาก่อน (American First Trade Policy) และมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน ภายหลังการเข้ารับตำแหน่งของประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ อาทิ การส่งออกสินค้าของไทยผ่านห่วงโซ่อุปทาน การระบายสินค้าส่งออกของจีนมายังไทย การเสียส่วนแบ่งตลาดจากตลาด ASEAN และการขึ้นภาษีนำเข้าโดยตรงจากไทย อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ คาดว่าจะได้อานิสงส์จากการที่เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวดีขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมการลงทุน และการเช่าพื้นที่ในนิคมอุตสาหกรรม

อนึ่งทางผู้จัดการกองทรัสต์มีการวางแผนการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามนโยบายและแผนการดำเนินงานทั้งการรักษาอัตราการใช้ให้อยู่ในระดับที่ดี และรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่าปัจจุบัน อีกทั้งบริหารจัดการ ดูแลและปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ให้อยู่ในสภาพที่ดีพร้อมในการจัดหารายได้ ทางผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นบริษัทลูกในกลุ่มอมตะก็ยังคงยึดมั่นพันธกิจเช่นเดียวกับบริษัทแม่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการภายใต้ปรัชญา “ALL WIN” กับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อมุ่งเน้นสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืนสืบไป

ท้ายนี้ กระผมในฐานะตัวแทนของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ขอขอบคุณท่านลูกค้า ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านเป็นอย่างดียิ่งที่ยังคงมอบความไว้วางใจ เชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์ กระผมยังคงขอยืนยันดังเช่นเคยมาตลอดว่าบริษัทฯ จะทำหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และร่วมมือกับทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มุ่งมั่นพัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการสร้างผลตอบแทนที่สม่ำเสมอให้แก่ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ ภายใต้การบริหารและกำกับดูแลโดยยึดหลักธรรมาภิบาล มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อให้กองทรัสต์เติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างประโยชน์สูงสุดให้ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้มีส่วนได้เสียด้วยกันทุกฝ่าย

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

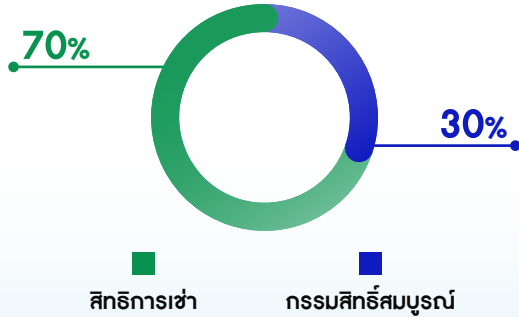
ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- **ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)** — ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- **ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)** — AMATA SUMMIT GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
- **ชื่อย่อหลักทรัพย์** — AMATAR
- **วันที่จัดตั้งกองทรัสต์** — 16 มิถุนายน 2558
- **ชื่อทรัสต์** — บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
- **ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์** — บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- **ชื่อผู้สอบบัญชี** — บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

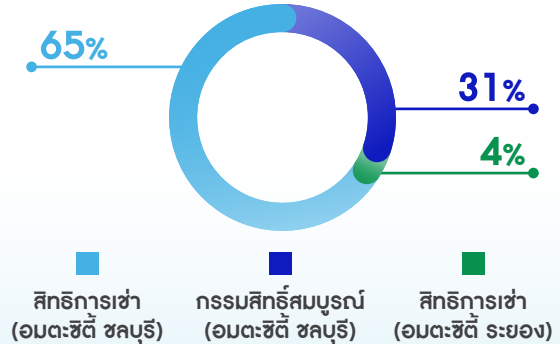
- **Market Cap** — 2,362.07 ล้านบาท
- **มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)** — 3,565.37 ล้านบาท
- **Par ต่อหน่วย** — 9.171 บาท
- **NAV ต่อหน่วย** — 9.9622 บาท
- **Price/NAV** — 0.663 เท่า
- **ทุนจดทะเบียน** — 3,282.21 ล้านบาท
- **จำนวนหน่วย** — 357,890,000
- **ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี** — 6.60 บาท/หน่วย
- **วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการทรัสต์** — 16 มิถุนายน 2558
- **อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก (เฉพาะส่วนสิทธิการเช่า)** — 20 ปี 206 วัน



สัดส่วนการลงทุน



โครงสร้างรายได้

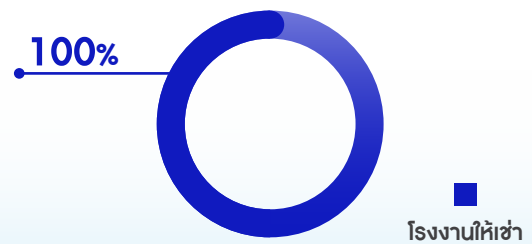


รายละเอียดการครบกำหนดชำระของเงินกู้ยืม

| | |
|------|---------|
| 2568 | 50 ลบ. |
| 2569 | 50 ลบ. |
| 2570 | 50 ลบ. |
| 2571 | 50 ลบ. |
| 2572 | 710 ลบ. |



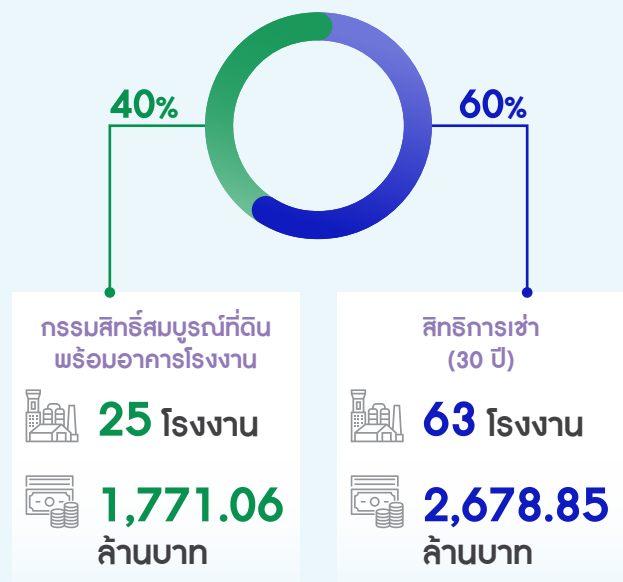
ประเภททรัพย์สิน



โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์



ราคาประเมินตามวิธีรายได้



ผู้ประเมิน : บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด

นักลงทุนสามารถดูรายละเอียดสรุปรายงานการประเมินทรัพย์สินที่กองทรัสต์ ลงทุนได้ที่





| ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ | จำนวนหน่วย | สัดส่วน (ร้อยละ) |
|---|------------|------------------|
| 1. บริษัท อมตะ ชัมมิท เวิลด์ไวด์ จำกัด | 60,890,000 | 17.01 |
| 2. AIA Company Limited -EQDP-D Fund 1 | 30,439,600 | 8.51 |
| 3. บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 29,587,400 | 8.27 |
| 4. บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 20,660,500 | 5.77 |
| 5. บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 20,000,000 | 5.59 |
| หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 | | |
| ข้อจำกัดการถือของต่างชาติ | | 49.00 |
| สัดส่วนการถือของชาวต่างชาติปัจจุบัน | | 9.08 |

นโยบาย การจ่ายปันผล

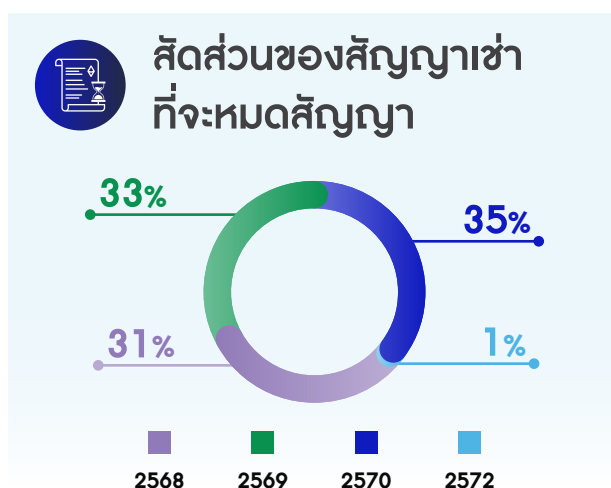
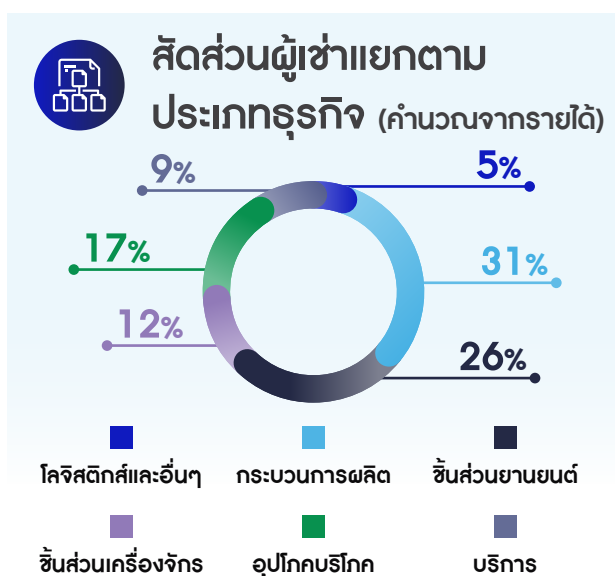
คำนวณจากกำไรสุทธิ
ที่ปรับปรุงแล้ว

ไม่เกิน 4 ครั้ง
ต่อรอบปีบัญชี

ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90

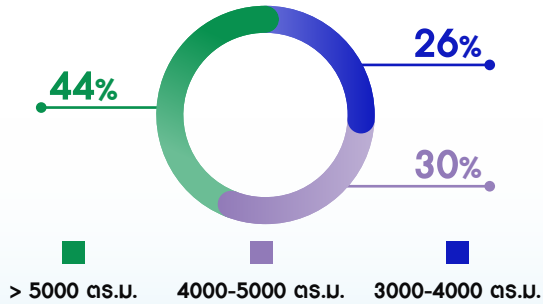
| | 2563 | 2564 | 2565 | 2566 | 2567 | ตั้งแต่ จัดตั้ง |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) ไม่รวมการประกันรายได้ | 0.5150 | 0.4750 | 0.5080 | 0.5460 | 0.5800 | 5.4473 |
| เงินปันผล (บาทต่อหน่วย) จากส่วนของประกันรายได้ | - | - | - | - | - | 0.3967 |
| เงินลงทุน (บาทต่อหน่วย) | - | 0.1600 | 0.1550 | 0.1200 | 0.1140 | 0.8290 |

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่า





สัดส่วนรายได้ที่ได้รับจาก ผู้เช่า 10 อันดับแรก



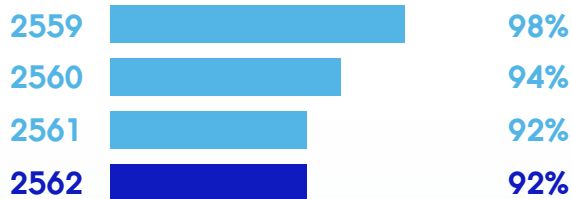
อัตราการต่อสัญญา ของผู้เช่า



ผลการดำเนินงาน



อัตราการเช่าเฉลี่ย (รวมประกันรายได้)



อัตราการเช่าเฉลี่ย (ไม่รวมประกันรายได้)



รายได้รวม (ล้านบาท)



กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)



ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย : ล้านบาท)

| | 2565 | 2566 | 2567 | Q4-2567 |
|---|----------|----------|----------|----------|
| รายได้ | 352 | 373 | 408 | 106 |
| รายได้อื่น | 1.35 | 0.17 | 3.09 | 1.78 |
| กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย | 280 | 288 | 327 | 88 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 202 | 217 | 278 | 63 |
| อัตรากำไรต่อหน่วย (บาท) | 0.564 | 0.606 | 0.778 | 0.177 |
| ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท) | 0.508 | 0.546 | 0.580 | 0.100 |
| ส่วนลดทุนต่อหน่วย (บาท) | 0.155 | 0.120 | 0.114 | - |
| หนี้สินต่อสินทรัพย์รวม (เท่า) | 0.23 | 0.21 | 0.20 | 0.20 |
| อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย (ร้อยละ) | 2.47 | 2.86 | 3.78 | 3.70 |
| เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 355 | 416 | 305 | 305 |
| เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | (352) | (395) | (322) | (322) |
| กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 3 | 21 | (17) | (17) |
| สินทรัพย์สุทธิ | 3,532.62 | 3,523.08 | 3,565.37 | 3,565.37 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 9.8707 | 9.8440 | 9.9622 | 9.9622 |
| ราคาต่อสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) | 0.67 | 0.66 | 0.66 | 0.66 |
| ประโยชน์ตอบแทนต่อมูลค่าที่ตราไว้ (ร้อยละ) | 5.40 | 5.88 | 6.32 | 1.09 |
| มูลค่าตลาด | 2,380 | 2,344 | 2,362 | 2,362 |
| ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี (บาท) | 6.65 | 6.55 | 6.60 | 6.60 |





การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในปี 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 278.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 28.33 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักเกิดจากดังนี้

1. รายได้รวม 407.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.73 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9.31 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เกิดจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากกองทรัสต์มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ซึ่งอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 96 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 89
2. รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 14.80 ล้านบาท ลดลง 29.44 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 66.54 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 เนื่องมาจากการลดลงของรายการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,632.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.05 จากปี 2566 เกิดจากดังนี้

1. การลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า 17.09 ล้านบาท เกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้
2. การลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 16.51 เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์นำไปลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
3. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เพิ่มขึ้น 34.48 ล้านบาท

หนี้สินรวมเท่ากับ 1,067.59 ล้านบาท ลดลง 40.12 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.62 จากปี 2566 เกิดจากจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 50 ล้านบาท เงินรับล่วงหน้าจากเงินมัดจำการเช่าโรงงานเพิ่มขึ้น 8.01 ล้านบาท

สินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,565.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 จากปี 2566

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด -ไม่มีเงื่อนไข -

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

เงินกู้ยืมระยะยาว ณ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 910 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ให้กู้ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ขอสินเชื่อ : ทรัสต์ที่กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

อัตราดอกเบี้ย : THOR + อัตราคงที่

การชำระเงินต้น : ททยอยชำระเป็นงวดๆ อย่างไม่เกินตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้คือวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2572

การชำระดอกเบี้ย : ชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือน

หลักประกันการกู้ยืม :

- จานองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร
- ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ | % ของกำไรสุทธิ |
|---|--|----------------|
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของ NAV อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี | 5.46% |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สิน รวมของกองทรัสต์อัตราขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี | 5.03% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | ไม่เกิน 0.05% ต่อปี ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ | 0.40% |
| ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน | ไม่เกิน 1% ของ NAV | - |
| ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ | ไม่เกิน 3% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ ที่เสนอขาย | - |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี | 7.70% |
| ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ | ตามที่จ่ายจริง | 9.08% |
| ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ | ตามที่จ่ายจริง | - |
| ค่าเบี้ยประกันภัย | ไม่ได้เรียกเก็บ | - |
| ภาษีที่เกี่ยวข้อง | ไม่ได้เรียกเก็บ | - |
| ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขาย | ตามที่จ่ายจริง | - |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ | ตามที่จ่ายจริง | 0.58% |
| ต้นทุนทางการเงิน | ตามที่จ่ายจริง | 12.86% |

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ เช่น ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้ เป็นต้น



2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ตามที่คาดหวังได้ เช่น ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้ ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เป็นต้น

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ เช่น ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่า และการชำระค่าเช่าของผู้เช่า เป็นต้น

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

เป็นความเสี่ยงที่อาจจะกระทบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม เป็นต้น

5. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงการดำเนินงานที่กองทรัสต์คาดการณ์ไว้ เช่น ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ข้อมูลติดต่อ



ผู้จัดการกองทรัสต์ : บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด



ที่อยู่ : 2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310



โทรศัพท์ : 02-792-0089



URL : www.amatareit.com



ทรัสต์ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด



ที่อยู่ : 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400



โทรศัพท์ : 02-673-3888



URL : www.kasikornasset.com

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ



สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

| งบการเงินสำหรับปี | ผู้สอบบัญชี | สำนักงาน |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| 2567 | นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |
| 2566 | นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |
| 2565 | นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทริสต์) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”) ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทริสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”





ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

1. งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย: บาท)

| รายการ | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|--|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2567 | ร้อยละ | 2566 | ร้อยละ |
| สินทรัพย์ | | | | |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 152,751,781 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 120,724,106 บาท) | 157,367,492 | 3.40 | 122,883,726 | 2.65 |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท) | 4,449,910,000 | 96.05 | 4,467,000,000 | 96.46 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 17,141,880 | 0.37 | 33,652,312 | 0.73 |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ | 8,402,334 | 0.18 | 6,972,223 | 0.15 |
| ลูกหนี้อื่น | 9,703 | - | 10,384 | - |
| สินทรัพย์อื่น | 128,400 | - | 264,614 | 0.01 |
| รวมสินทรัพย์ | 4,632,959,809 | 100.00 | 4,630,783,259 | 100.00 |
| หนี้สิน | | | | |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 10,451,620 | 0.23 | 10,321,606 | 0.22 |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า | 3,425,462 | 0.07 | 1,681,681 | 0.04 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | 143,708,116 | 3.10 | 135,697,812 | 2.93 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 910,000,000 | 19.64 | 960,000,000 | 20.73 |
| รวมหนี้สิน | 1,067,585,198 | 23.04 | 1,107,701,099 | 23.92 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | | | |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท (31 ธันวาคม 2566 : มูลค่าหน่วยละ 9.285) | 3,282,209,190 | 70.85 | 3,323,008,650 | 71.76 |
| กำไรสะสม | 283,165,421 | 6.11 | 200,073,510 | 4.32 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 3,565,374,611 | 76.96 | 3,523,082,160 | 76.08 |
| หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ | 4,632,959,809 | 100.00 | 4,630,783,259 | 100.00 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 9.9622 | | 9.8440 | |

2. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย: บาท)

| รายการ | ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|---|---|---------------|---------------------|----------------|
| | 2567 | ร้อยละ | 2566 | ร้อยละ |
| รายได้จากการลงทุน | | | | |
| รายได้ค่าเช่า | 404,538,538 | 99.19 | 372,769,521 | 99.91 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 202,953 | 0.05 | 158,237 | 0.04 |
| รายได้อื่น | 3,085,703 | 0.76 | 169,286 | 0.05 |
| รวมรายได้ | 407,827,194 | 100.00 | 373,097,044 | 100.00 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | 15,190,363 | 3.73 | 15,547,340 | 4.17 |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 14,006,613 | 3.43 | 14,102,974 | 3.78 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 1,401,646 | 0.34 | 1,334,241 | 0.36 |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 21,431,817 | 5.26 | 23,087,708 | 6.19 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 1,240,175 | 0.30 | 1,455,685 | 0.39 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 27,605,544 | 6.77 | 29,865,523 | 8.00 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 35,810,359 | 8.78 | 29,007,068 | 7.77 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 116,686,517 | 28.61 | 114,400,539 | 30.66 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 291,140,677 | 71.39 | 258,696,505 | 69.34 |
| รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | | | |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | 2,128,178 | 0.52 | 2,537,685 | 0.68 |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (14,803,491) | (3.63) | (44,244,871) | (11.86) |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | (12,675,313) | (3.11) | (41,707,186) | (11.18) |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 278,465,364 | 68.28 | 216,989,319 | 58.16 |

3. งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

| รายการ | ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม | |
|--|---|---------------|
| | 2567 | 2566 |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 305,617,163 | 416,340,813 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | (322,127,595) | (395,365,880) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ | (16,510,432) | 20,974,933 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 33,652,312 | 12,677,379 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 17,141,880 | 33,652,312 |



สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์



รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะซัมมิท” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวน 88 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

| อสังหาริมทรัพย์ | ที่ตั้งทรัพย์สิน | เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา) | พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) | มูลค่าทรัพย์สิน ที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567* (ล้านบาท) | มูลค่าที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนรวมค่า ใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (ล้านบาท) |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|---|--|
| 1. กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 25 อาคาร | นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี | 61-2-85.0 | 48,408.00 | 1,771.06 | 1,619.38 |
| 2. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 60 อาคาร | | 153-3-49.0 | 105,516.02 | 2,530.89 | 2,992.61 |
| 3. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 3 อาคาร | นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง | 8-3-48.1 | 6,662.50 | 147.96 | 180.97 |
| รวม | | 224-1-82.1 | 160,586.52 | 4,449.91 | 4,792.96 |

*ประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด



เหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

2558

16 มิถุนายน 2558

ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

25 มิถุนายน 2558

ทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ “อมตะนคร”) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 88 อาคารโรงงาน

30 มิถุนายน 2558

หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2560

17 กุมภาพันธ์ 2560

กองทรัสต์ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.17 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60.8 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยกองทรัสต์ได้จ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560 ทำให้กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว คงเหลือ 3,518,058,700 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้คงเหลือ 9.83 บาทต่อหน่วยทรัสต์

2561

31 สิงหาคม 2561

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์ เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาท ให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

2562

14 กุมภาพันธ์ 2562

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.11 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ คงเหลือในอัตรา 9.72 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

28 กุมภาพันธ์ 2562

กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท รวมวงเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นจำนวน 1,260 ล้านบาท

2564

15 กุมภาพันธ์ 2564

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 3 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.16 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 57.26 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,421.43 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.56 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2564 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

**2565****11 กุมภาพันธ์ 2565**

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 4 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.155 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 55.47 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,365.96 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.405 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2565 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

31 ตุลาคม 2565

กองทรัสต์มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 100.00 ล้านบาท โดยไม่ถอนหลักประกัน

2566**31 มกราคม 2566**

กองทรัสต์มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 60.00 ล้านบาท โดยไม่ถอนหลักประกัน

13 กุมภาพันธ์ 2566

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 5 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.120 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 42.95 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,323.01 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.285 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 มีนาคม 2566 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

31 พฤษภาคม 2566

กองทรัสต์มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 40.00 ล้านบาท โดยไม่ถอนหลักประกัน

31 ตุลาคม 2566

กองทรัสต์มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 40.00 ล้านบาท โดยไม่ถอนหลักประกัน

2567**14 กุมภาพันธ์ 2567**

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 6 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.114 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 40.80 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,282.21 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.171 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2567 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

28 กุมภาพันธ์ 2567

กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมเงินระยะยาวกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 960 ล้านบาท เพื่อชำระเงินกู้เดิม โดยจัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อครั้งที่ 1 นอกจากนี้ ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท รวมวงเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 1,020 ล้านบาท

30 ธันวาคม 2567

กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวนเงิน 50 ล้านบาท ให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้การชำระเงินกู้ยืม เป็นไปตามสัญญาสินเชื่อ

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์รอบปีบัญชี สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เปรียบเทียบกับปี 2566

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

| รายการ | วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม | | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| | 2567 | 2566 | |
| รายได้ค่าเช่า | 404,538,538 | 372,769,521 | 8.52 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 202,953 | 158,237 | 28.26 |
| รายได้อื่น | 3,085,703 | 169,286 | 1,722.78 |
| รวมรายได้จากการลงทุน | 407,827,194 | 373,097,044 | 9.31 |

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 407.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.73 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9.31 จากปี 2566 โดยปัจจัยหลักเกิดจาก

- รายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 31.77 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น โดยกองทรัสต์มีอัตราเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 96 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 89
- รายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น 2.92 ล้านบาท เนื่องจากรายได้จากการรับเงินประกันการเช่าที่ดินที่ผู้เช่าคืนอาคารเช่าก่อนครบกำหนดสัญญาเพิ่มขึ้นจากปี 2566

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(หน่วย: บาท)

| รายการ | วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม | | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|---|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| | 2567 | 2566 | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 15,190,363 | 15,547,340 | (2.30) |
| ค่าธรรมเนียมทรีดตี้และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 14,006,613 | 14,102,974 | (0.68) |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 1,401,646 | 1,334,241 | 5.05 |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 21,431,817 | 23,087,708 | (7.17) |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 1,240,175 | 1,455,685 | (14.80) |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | 27,605,544 | 29,865,523 | (7.57) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 35,810,359 | 29,007,068 | 23.45 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 116,686,517 | 114,400,539 | 2.00 |

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุงซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์



ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 116.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.00 จากปี 2566 โดยปัจจัยหลักเกิดจาก

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์ลดลง 1.66 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.17 ซึ่งการปรับลดลงของค่าธรรมเนียมนี้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์
- ค่าใช้จ่ายอื่นลดลง 2.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.57 ซึ่งการปรับลดลงของค่าใช้จ่ายอื่นนี้เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานของกองทรัสต์จากการส่งมอบให้ผู้เช่ารายใหม่ลดลง
- ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น 6.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.45 โดยเพิ่มจากอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นไปตามสัญญาสินเชื่อ

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย: บาท)

| รายการ | วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 31 ธันวาคม | | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|---|---------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| | 2567 | 2566 | |
| รายได้รวมจากการลงทุน | 407,827,194 | 373,097,044 | 9.31 |
| ค่าใช้จ่ายรวม | 116,686,517 | 114,400,539 | 2.00 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 291,140,677 | 258,696,505 | 12.54 |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | 2,128,178 | 2,537,685 | (16.14) |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน | (14,803,491) | (44,244,871) | 66.54 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 278,465,364 | 216,989,319 | 28.33 |

ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 291.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.44 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.54 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 278.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28.33 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 14.80 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าหอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

ฐานะการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

(หน่วย: บาท)

| รายการ | ณ 31 ธันวาคม | | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|--|----------------------|----------------------|-------------------------|
| | 2567 | 2566 | |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 157,367,492 | 122,883,726 | 28.06 |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตาม มูลค่ายุติธรรม | 4,449,910,000 | 4,467,000,000 | (0.38) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 17,141,880 | 33,652,312 | (49.06) |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ | 8,402,334 | 6,972,223 | 20.51 |
| ลูกหนี้อื่น | 9,703 | 10,384 | (6.56) |
| สินทรัพย์อื่น | 128,400 | 264,614 | (51.48) |
| รวมสินทรัพย์ | 4,632,959,809 | 4,630,783,259 | 0.05 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 4,632.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.18 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.05 จากปี 2566 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน 157.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28.06 จากปี 2566
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม 4,449.91 ล้านบาท ลดลง 17.09 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.38 จากปี 2566 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้
- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้างรับ 8.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.43 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 20.51 จากปี 2566 โดยกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงเพียง 2.45 ล้านบาท จากรายได้ค้างรับบันทึกตามวิธีเส้นตรง 5.95 ล้านบาท

หนี้สิน

(หน่วย: บาท)

| รายการ | ณ 31 ธันวาคม | | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| | 2567 | 2566 | |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 10,451,620 | 10,321,606 | 1.26 |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า | 3,425,462 | 1,681,681 | 103.69 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | 143,708,116 | 135,697,812 | 5.90 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 910,000,000 | 960,000,000 | (5.21) |
| รวมหนี้สิน | 1,067,585,198 | 1,107,701,099 | (3.62) |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 1,067.59 ล้านบาท ลดลง 40.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.62 จากปี 2566 โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆ ดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว 910.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.24 ของหนี้สินรวม ลดลงเนื่องจากในปี 2567 มีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญา
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 10.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.13 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.26 เนื่องจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินกองทรัสต์
- เงินมัดจำค่าเช่า 143.71 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8.01 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 5.90 เนื่องจากได้รับเงินมัดจำค่าเช่าเพิ่มจากผู้เช่ารายใหม่

สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: บาท)

| รายการ | ณ 31 ธันวาคม | | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|---|---------------|---------------|-------------------------|
| | 2567 | 2566 | |
| สินทรัพย์สุทธิ | | | |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ | | | |
| หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท | | | |
| (31 ธันวาคม 2566 : มูลค่าหน่วยละ 9.285 บาท) | 3,282,209,190 | 3,323,008,650 | (1.23) |
| กำไรสะสม | 283,165,421 | 200,073,510 | 41.53 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 3,565,374,611 | 3,523,082,160 | 1.20 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ 3,565.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.29 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 จากปี 2566 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ณ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 3,282.21 ล้านบาท, มีกำไรสะสม 283.17 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 9.9622 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 9.8440 บาท)

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

แม้เศรษฐกิจไทยมีทิศทางทยอยฟื้นตัว แต่อัตราการเติบโตมีแนวโน้มที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคอาเซียนที่เติบโตเฉลี่ยราว ร้อยละ 4.5 เนื่องจากปัญหาเชิงโครงสร้างหลายประการ อาทิ ภาคอุตสาหกรรมการผลิตยังขาดการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขัน การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุที่ส่งผลต่อกำลังแรงงานและผลิตภาพ และหนี้ครัวเรือนระดับสูงที่ขัดขวางการบริโภคภาคเอกชน นอกจากนี้ ภาระหนี้สาธารณะที่เพิ่มขึ้นอาจจำกัดความสามารถในการใช้นโยบายการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในอนาคต ส่วนปัจจัยเสี่ยงภายนอก ได้แก่ ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน อุปทานส่วนเกินของจีนที่กระตุ้นการส่งออกสินค้าต้นทุนต่ำไปยังประเทศอื่นๆ รวมถึงไทย และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่มีความแปรปรวนมากขึ้นทั่วโลก ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อการค้า การผลิต การลงทุน และการท่องเที่ยวของไทย ดังนั้นการแก้ไขปัญหาเชิงโครงสร้างและการปรับตัวต่อความท้าทายใหม่ๆ จึงเป็นสิ่งสำคัญในการยกระดับศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ได้แก่ (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง (2) การเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนตามการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว และมาตรการสนับสนุนการใช้ภายในประเทศจากภาครัฐ (3) การใช้จ่ายภาครัฐสะท้อนจากการจัดทำงบประมาณรายจ่ายประจำปี (4) การเติบโตของการลงทุนภาคเอกชนจากการขยายโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยี และเศรษฐกิจดิจิทัล การหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่หนุนการย้ายฐานการผลิตบางอุตสาหกรรมมายังอาเซียนและไทย กอปรกับการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย (5) การส่งออกของไทยซึ่งยังมีโอกาสขยายตัวจากความต้องการสินค้ากลุ่มอาหารและเกษตร รวมทั้งหากมีการทำข้อตกลงการค้าเสรีเพิ่มเติมจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ช่วยสร้างโอกาสการเติบโตในระยะยาว

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงเหตุการณ์และปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งประเมินความเสี่ยงต่างๆ โดยมีได้นิ่งนอนใจและยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังได้ร่วมมือกับทางกลุ่มบริษัทในเครืออมตะเพื่อมุ่งเน้นสร้างความยั่งยืนตามแนวทางกระแสการเปลี่ยนแปลงของโลก และร่วมกับทางทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์อย่างเต็มที่ สร้างสัมพันธภาพอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกันก็ยังเตรียมพร้อมโรงงานที่ว่างอยู่ของกองทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะต้อนรับนักลงทุนที่เข้ามาเยี่ยมชม และเร่งทำการตลาดเพื่อดึงนักลงทุนใหม่ๆ และคาดว่าจะยังคงสามารถรักษาผลการดำเนินงานให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยเริ่มส่งสัญญาณดีมาตั้งแต่ต้นปี 2567 ที่อัตราพื้นที่เช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ทยอยปรับตัวดีขึ้นในทุกๆ ไตรมาส

หมายเหตุ การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้



ข้อมูลของกองทรัสต์

| | | |
|--------------------------|---|---|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย) | : | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | : | Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“the REIT”) |
| ชื่อย่อ | : | AMATAR |
| ทุนจดทะเบียน | : | 3,282,209,190 บาท |
| ทุนชำระแล้ว | : | 3,282,209,190 บาท |
| มูลค่าที่ตราไว้ | : | 9.171 บาท |
| อายุทรัสต์ | : | ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ |
| ประเภทหน่วยทรัสต์ | : | ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ |
| ผู้จัดการกองทรัสต์ | : | บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ตั้ง : 2126 อาคารกรมดุสิต ชั้น 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: 02 792 0089 |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | : | บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ที่ตั้ง : 700 หมู่ 1 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000 โทรศัพท์: 038 939 007 |
| ทรัสต์ | : | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ที่ตั้ง : 400/22 อาคารธนาคารกลีกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02 673 3888 |
| ผู้สอบบัญชี | : | นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5419 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ที่ตั้ง : 193/136-137 อาคารเลครัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 โทรศัพท์: 02 264 9090 |



ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

| | |
|--|--------------------------|
| จำนวนเงินลงทุนในโครงการเสนอขายครั้งแรก | 3,578,900,000 บาท |
| เงินทุนชำระแล้ว | 3,282,209,190 บาท |
| มูลค่าที่ตราไว้ | 9.171 บาทต่อหน่วย |
| จำนวนหน่วย | 357,890,000 หน่วย |
| ประเภทหน่วยทรัสต์ | ไม่รับได้ก่อนหน่วยทรัสต์ |
| ราคาของหน่วยที่เสนอขายครั้งแรก | 10.00 บาทต่อหน่วย |

ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

| | | |
|---|---------------|-------------|
| ราคาปิด | 6.60 | บาทต่อหน่วย |
| ราคาสูงสุด | 6.65 | บาทต่อหน่วย |
| ราคาต่ำสุด | 6.60 | บาทต่อหน่วย |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี | 3,523,082,160 | บาท |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี | 3,565,374,611 | บาท |
| มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 9.9622 | บาทต่อหน่วย |
| มูลค่าตามราคาตลาด | 2,362,074,000 | บาท |
| ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2567 | 6.90 | บาทต่อหน่วย |

ข้อมูลอ้างอิง ณ วันทำการล่าสุด ณ วันที่ 3 มกราคม 2568

การลดทุนชำระแล้ว

ครั้งที่ 1 : วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 1 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2559 โดยลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.170 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 60.84 ล้านบาท โดยเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินลดทุนชำระแล้ว ในวันที่ 10 มีนาคม 2560 โดยกองทรัสต์ได้เฉลี่ยเงินคืนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560 โดยเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 2 : วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 2 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2561 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.110 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.720 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 5 มีนาคม 2562 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 3 : วันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 3 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2563 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.160 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 57.26 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,421.43 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.560 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งจะจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2564 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2564 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 4 : วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ครั้งที่ 4 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2564 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.155 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 55.47 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,365.96 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.405 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 21 มีนาคม 2565 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 1 มีนาคม 2565 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 5 : วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ครั้งที่ 5 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2565 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.120 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 42.95 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,323.01 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.285 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 20 มีนาคม 2566 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ครั้งที่ 6 : วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้ว ครั้งที่ 6 สำหรับผลการดำเนินงานของปี 2566 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.114 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 40.80 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,282.21 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.171 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2567 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

รายละเอียดการลดทุนดังนี้

| การลดทุนชำระแล้ว | ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ (บาท: หน่วย) | จำนวนเงิน (บาท) | วันที่จ่ายเงินลดทุน |
|--------------------|--|--------------------|---------------------|
| ครั้งที่ 1 | 0.170 | 60,841,300 | 28 มีนาคม 2560 |
| ครั้งที่ 2 | 0.110 | 39,367,900 | 28 มีนาคม 2562 |
| ครั้งที่ 3 | 0.160 | 57,262,400 | 22 มีนาคม 2564 |
| ครั้งที่ 4 | 0.155 | 55,472,950 | 21 มีนาคม 2565 |
| ครั้งที่ 5 | 0.120 | 42,946,800 | 20 มีนาคม 2566 |
| ครั้งที่ 6 | 0.114 | 40,799,460 | 22 มีนาคม 2567 |
| รวมทั้งสิ้น | 0.829 | 296,690,810 | |



โครงสร้างผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

| ลำดับ | ผู้ถือหุ้น | จำนวนหน่วย (หน่วย) | % ผู้ถือหุ้น |
|-------|--|--------------------|--------------|
| 1 | บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดีบีลท์ จำกัด | 60,890,000 | 17.01 |
| 2 | AIA COMPANY LIMITED-EQDP-D FUND 1 | 30,439,600 | 8.51 |
| 3 | บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 29,587,400 | 8.27 |
| 4 | บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 20,660,500 | 5.77 |
| 5 | บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 20,000,000 | 5.59 |
| 6 | บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 17,900,000 | 5.00 |
| 7 | บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 17,668,000 | 4.94 |
| 8 | บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) | 16,304,400 | 4.56 |
| 9 | บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 13,000,000 | 3.63 |
| 10 | ธนาคารออมสิน | 8,201,100 | 2.29 |

ที่มา: บริษัท ศูนย์ฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม อนึ่งกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
 - การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า
 - การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ที่เหมาะสมตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบผ่านช่องทางในการสื่อสารข้อมูล



(3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินและปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(3.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

(3.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะทำให้เกิดการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (4) ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัพย์สินของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัพย์สินเกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (5) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (6) การรวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยใช้วิธีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเลือกใช้วิธีการกำหนดรายชื่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน (Record Date) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแทนวิธีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินก็ได้



การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรีสต์

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงาน | เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย) | วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วย |
|----------|------------------------------------|--|---|
| 1 | 16 มิถุนายน 2558 - 30 กันยายน 2558 | 0.220 | 8 ธันวาคม 2558 |
| 2 | 1 ตุลาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558 | 0.200 | 21 มีนาคม 2559 |
| 3 | 1 มกราคม 2559 - 31 มีนาคม 2559 | 0.205 | 10 มิถุนายน 2559 |
| 4 | 1 เมษายน 2559 - 30 มิถุนายน 2559 | 0.210 | 9 กันยายน 2559 |
| 5 | 1 กรกฎาคม 2559 - 30 กันยายน 2559 | 0.200 | 9 ธันวาคม 2559 |
| 6 | 1 ตุลาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559 | 0.050 | 28 มีนาคม 2560 |
| 7 | 1 มกราคม 2560 - 31 มีนาคม 2560 | 0.200 | 9 มิถุนายน 2560 |
| 8 | 1 เมษายน 2560 - 30 มิถุนายน 2560 | 0.190 | 8 กันยายน 2560 |
| 9 | 1 กรกฎาคม 2560 - 30 กันยายน 2560 | 0.195 | 8 ธันวาคม 2560 |
| 10 | 1 ตุลาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560 | 0.160 | 23 มีนาคม 2561 |
| 11 | 1 มกราคม 2561 - 31 มีนาคม 2561 | 0.190 | 8 มิถุนายน 2561 |
| 12 | 1 เมษายน 2561 - 30 มิถุนายน 2561 | 0.190 | 7 กันยายน 2561 |
| 13 | 1 กรกฎาคม 2561 - 30 กันยายน 2561 | 0.190 | 11 ธันวาคม 2561 |
| 14 | 1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561 | 0.075 | 28 มีนาคม 2562 |
| 15 | 1 มกราคม 2562 - 31 มีนาคม 2562 | 0.200 | 10 มิถุนายน 2562 |
| 16 | 1 เมษายน 2562 - 30 มิถุนายน 2562 | 0.190 | 9 กันยายน 2562 |
| 17 | 1 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562 | 0.185 | 13 ธันวาคม 2562 |
| 18 | 1 ตุลาคม 2562 - 31 ธันวาคม 2562 | 0.170 | 20 มีนาคม 2563 |
| 19 | 1 มกราคม 2563 - 31 มีนาคม 2563 | 0.175 | 12 มิถุนายน 2563 |
| 20 | 1 เมษายน 2563 - 30 มิถุนายน 2563 | 0.170 | 11 กันยายน 2563 |
| 21 | 1 กรกฎาคม 2563 - 30 กันยายน 2563 | 0.170 | 18 ธันวาคม 2563 |
| 22 | 1 ตุลาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563 | - | - |
| 23 | 1 มกราคม 2564 - 31 มีนาคม 2564 | 0.160 | 15 มิถุนายน 2564 |
| 24 | 1 เมษายน 2564 - 30 มิถุนายน 2564 | 0.160 | 14 กันยายน 2564 |
| 25 | 1 กรกฎาคม 2564 - 30 กันยายน 2564 | 0.155 | 14 ธันวาคม 2564 |



| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงาน | เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย) | วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหุ้น |
|---------------------------|----------------------------------|--|--|
| 26 | 1 ตุลาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2564 | - | - |
| 27 | 1 มกราคม 2565 - 31 มีนาคม 2565 | 0.155 | 13 มิถุนายน 2565 |
| 28 | 1 เมษายน 2565 - 30 มิถุนายน 2565 | 0.160 | 14 กันยายน 2565 |
| 29 | 1 กรกฎาคม 2565 - 30 กันยายน 2565 | 0.160 | 14 ธันวาคม 2565 |
| 30 | 1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 | 0.033 | 20 มีนาคม 2566 |
| 31 | 1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566 | 0.160 | 13 มิถุนายน 2566 |
| 32 | 1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566 | 0.160 | 14 กันยายน 2566 |
| 33 | 1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566 | 0.160 | 15 ธันวาคม 2566 |
| 34 | 1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 | 0.066 | 22 มีนาคม 2567 |
| 35 | 1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567 | 0.160 | 14 มิถุนายน 2567 |
| 36 | 1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567 | 0.160 | 13 กันยายน 2567 |
| 37 | 1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567 | 0.160 | 13 ธันวาคม 2567 |
| 38 | 1 ตุลาคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 | 0.100 | 21 มีนาคม 2568 |
| รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน | | 5.844 | |



นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,578,900,000 บาท

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจในตลาดทุน ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (คณะกรรมการ ก.ล.ต.) โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอได้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR” และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558

อนึ่ง บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า โดยในการลงทุนในทรัพย์สินประเภทดังกล่าวเพิ่มเติม นั้น กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิท และ/หรือนิติบุคคลที่อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าให้เข้าในประเทศไทย และปรากฏว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของปีใด โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีลักษณะครบทุกลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและมีผลการดำเนินการอยู่ในเกณฑ์ดี (อัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบห้า (85))
- มีจำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate, “ARR”) ณ ขณะนั้นไม่น้อยกว่า (1) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ ขณะนั้น และ (2) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลังของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง หรือระยะเวลาเท่าที่ปรากฏผลงานที่ผ่านมา (Track Record) ในกรณีที่ระยะเวลาไม่ครบ 5 ปี
- เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Leasable Area) ไม่น้อยกว่า 60,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่ว่า



โครงการเดียวหรือหลายโครงการรวมกัน และโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 2,500 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือทรัพย์สินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่ อสังหาริมทรัพย์ มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทยและเป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและบุคคลดังกล่าวประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าในลักษณะที่ไม่ใช่การเช่าโดยทั่วไปของบุคคลนั้น

โดย คำว่า “มีอำนาจควบคุม” นี้ให้หมายความถึง (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่งไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือไม่ว่าเพราะเหตุอื่นใด และ (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสิทธิในการลงทุน (Right to Invest) และสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ปรากฏในสรุปสัญญาตกลงกระทำการซึ่งอยู่ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 หัวข้อ ราคาที่จะลงทุน และสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า หากบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด ๆ เพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
 - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปการณโดยทางตรง
- (5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

2. การลงทุนหรือมีวิสัยทัศน์อื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
 - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
 - (ข) ตั๋วเงินคลัง
 - (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
 - (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
 - (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง



- (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
 2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้
 3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ฌ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
 2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์
- (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

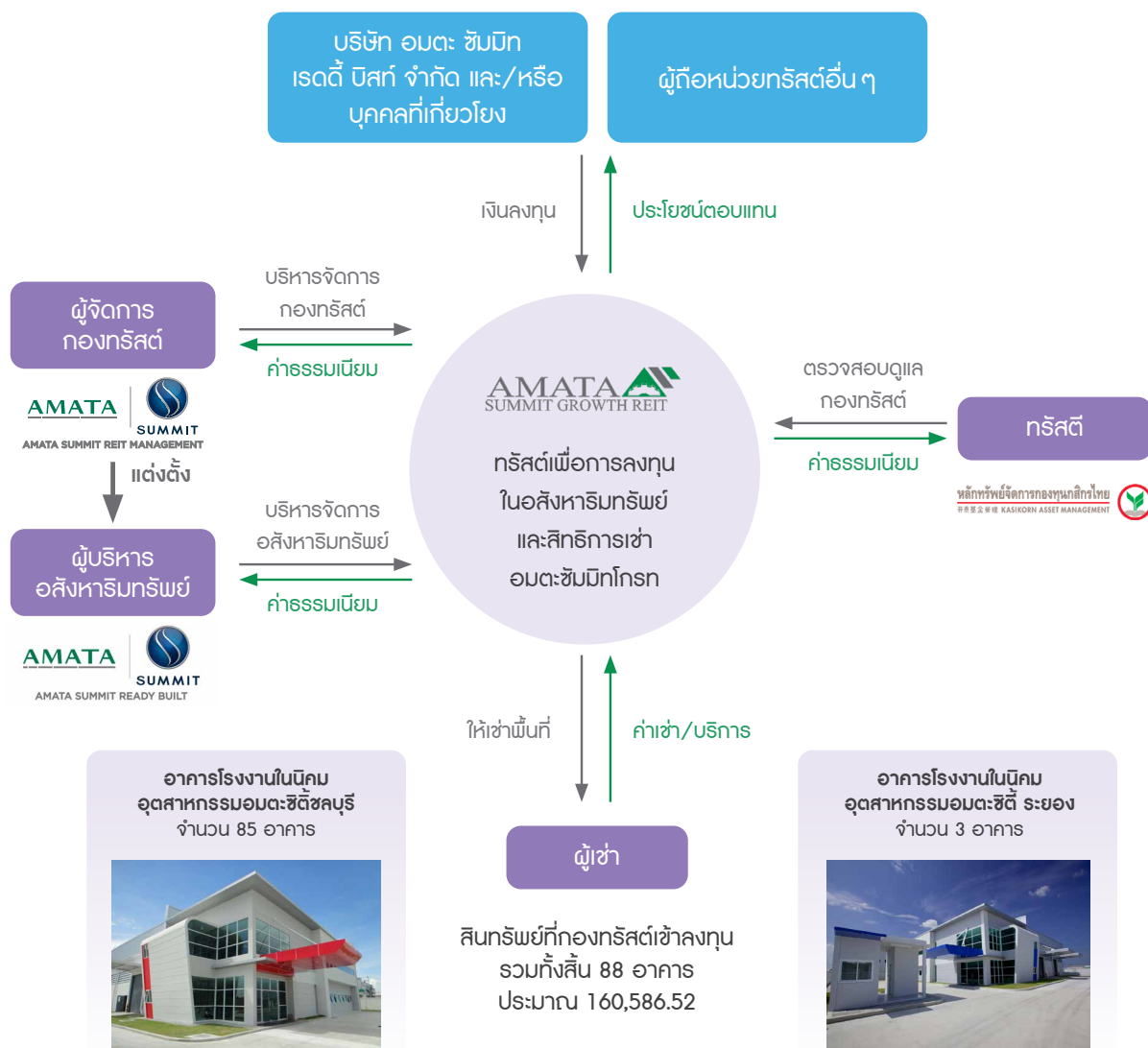
กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ขาดทุนหรือได้รับความเสียหาย

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบปี 2567 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์ ที่มีนัยสำคัญ

3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์("REIT") เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ "AMATAR"

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ("อมตะ ชัมมิท") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ลงทุนหรือผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ผ่านช่องทางโทรศัพท์ : +66 2 792 0089 และ/หรือ อีเมล : ir@amatareit.com



4. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.1 รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงาน จำนวน 88 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

| 1. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 25 อาคาร | |
|--|--|
| ลักษณะการลงทุน | ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 25 อาคาร |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี |
| เนื้อที่ดิน | 61-2-85 ไร่ (24,685.00 ตารางวา) |
| พื้นที่ใช้สอยรวม | 48,408 ตารางเมตร |
| สภาพแวดล้อม | สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ |
| สาธารณูปโภค | สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัด น้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย |
| มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน | 1,619.38 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 1,771.06 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด |
| อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ร้อยละ) | 49.67 |

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3,565.37 ล้านบาท



2. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 60 อาคาร

| | |
|--|---|
| ลักษณะการลงทุน | สิทธิการเช่า 30 ปี ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 60 อาคาร |
| ระยะเวลาลงทุน | ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 20 ปี 206 วัน |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอบ้านฉาง จังหวัดชลบุรี |
| เนื้อที่ดิน | 153-3-49 ไร่ (61,549.00 ตารางวา) |
| พื้นที่ใช้สอยรวม | 105,516.02 ตารางเมตร |
| สภาพแวดล้อม | สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ |
| สาธารณูปโภค | สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนใน โครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัด น้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย |
| มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน | 2,992.61 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 2,530.89 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด |
| อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ร้อยละ) | 70.99 |

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3,565.37 ล้านบาท

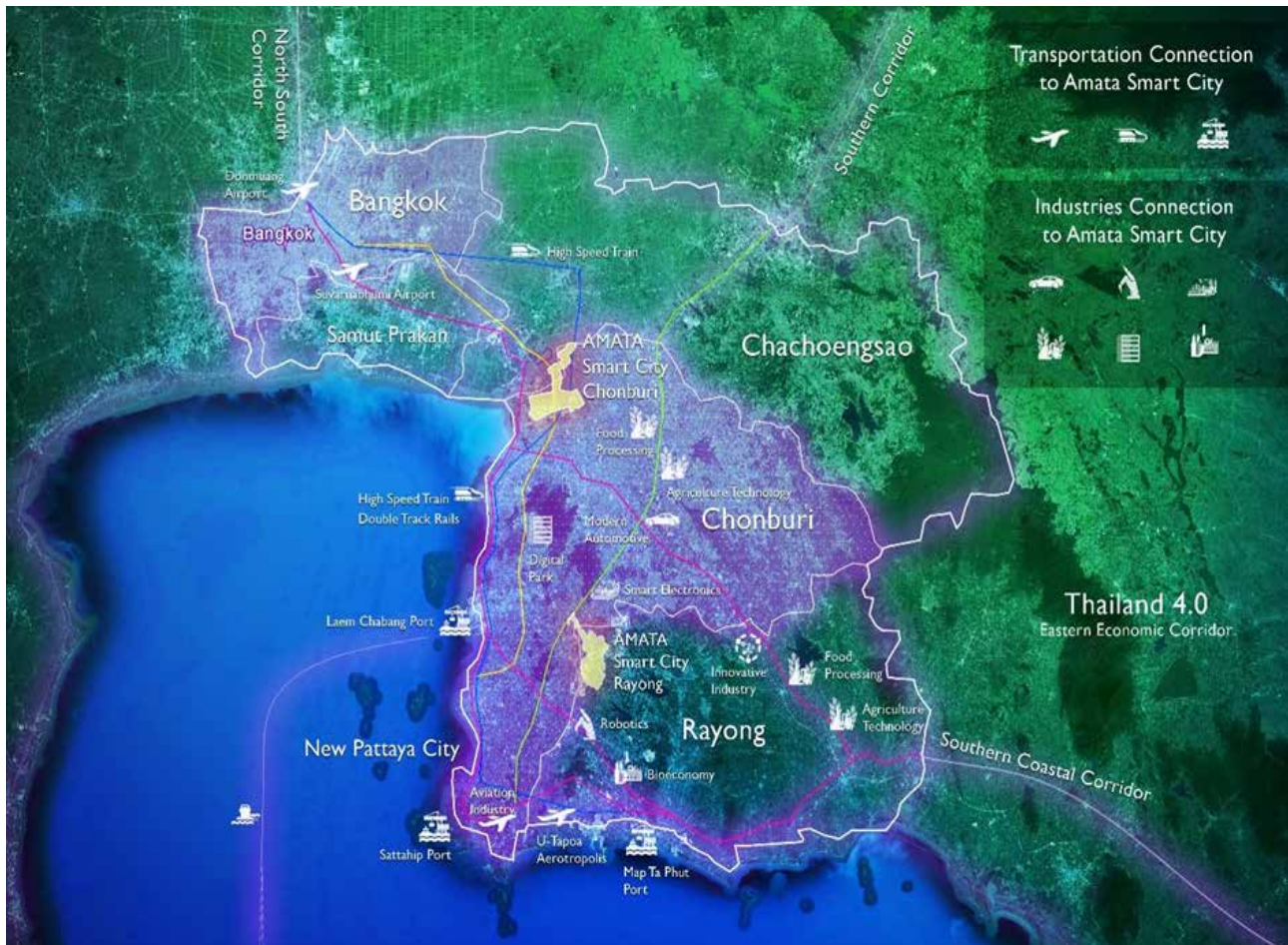


3. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 3 อาคาร

| | |
|--|--|
| ลักษณะการลงทุน | สิทธิการเช่า 30 ปี ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 3 อาคาร |
| ระยะเวลาลงทุน | ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 20 ปี 206 วัน |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง” แยกจากถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตร 39+600 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 11.40 กิโลเมตร ในตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง |
| เนื้อที่ดิน | 8-3-48.1 ไร่ (3,548.10 ตารางวา) |
| พื้นที่ใช้สอยรวม | 6,662.50 ตารางเมตร |
| สภาพแวดล้อม | สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ |
| สาธารณูปโภค | สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย |
| มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน | 180.97 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง) |
| มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 | 147.96 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด |
| อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ร้อยละ) | 4.15 |

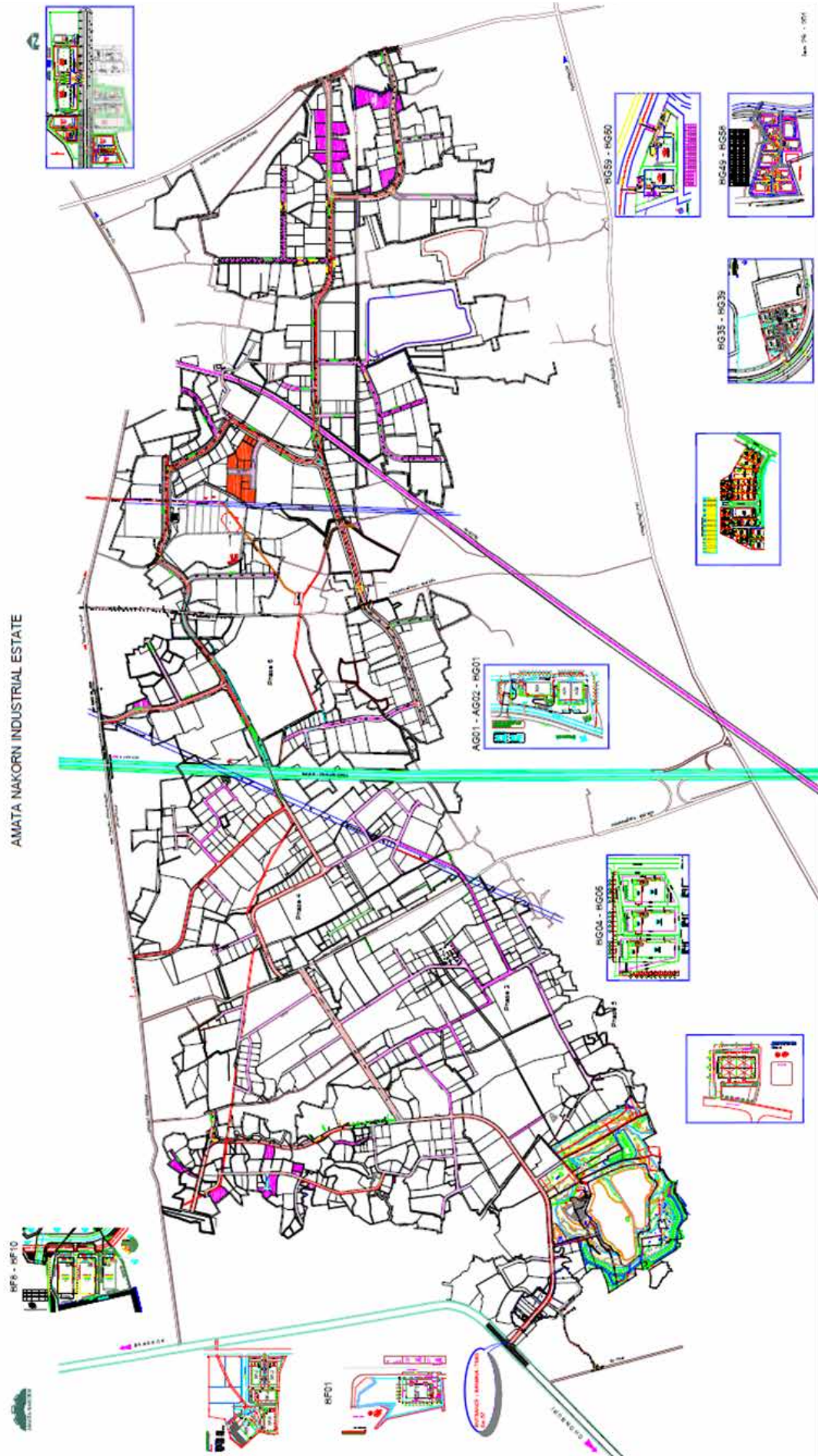
หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3,565.37 ล้านบาท

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์





แผนที่ผังทรัพย์สินที่กองรังวัดลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)

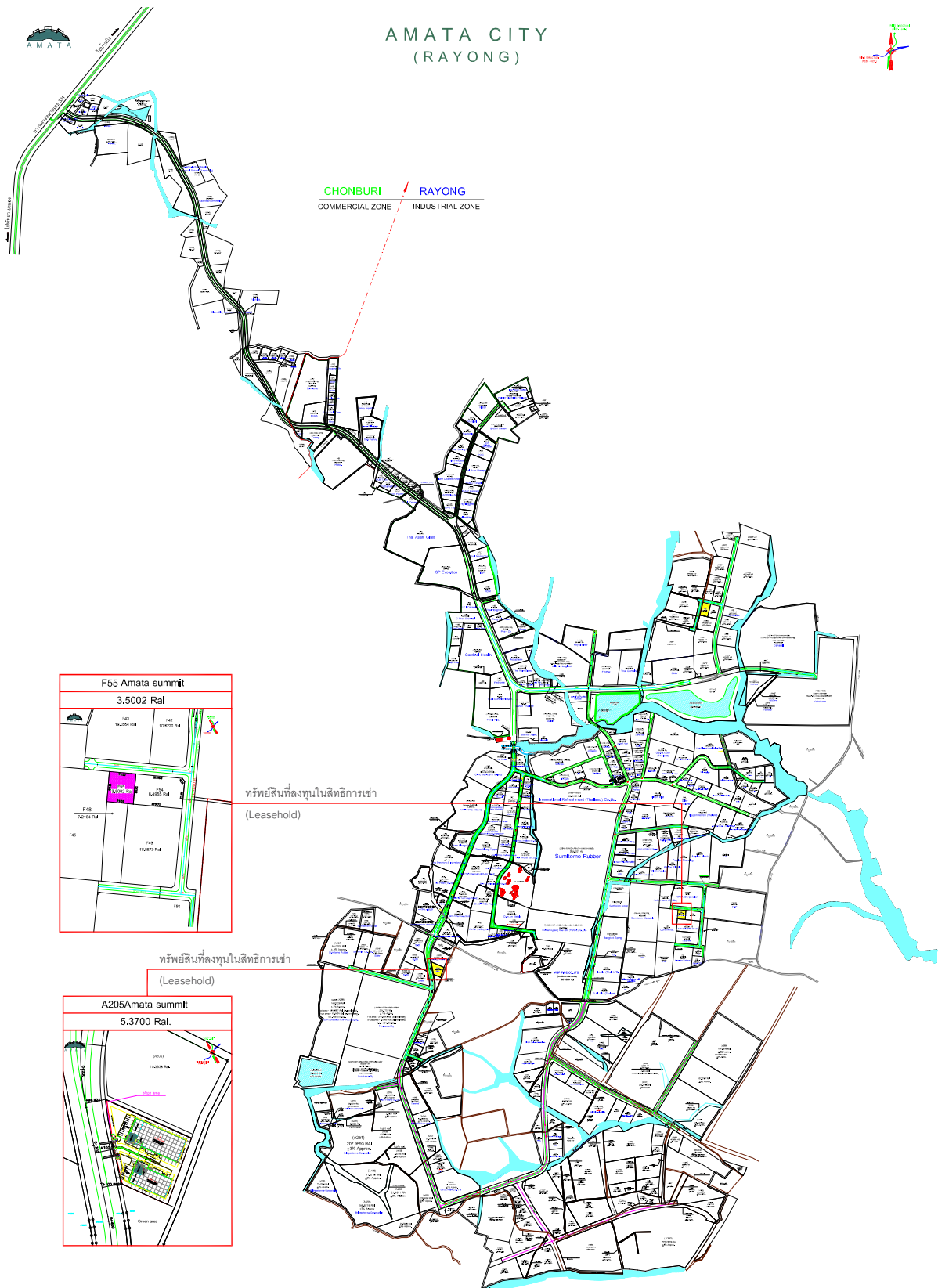


ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)

ทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)



แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)



รายละเอียดทรัพย์สินทางศิลปวัฒนธรรม จำนวน 88 อาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังต่อไปนี้

| ลำดับ ที่ | ปีงบประมาณ | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟค ทอรี | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ | | | รูปแบบ การลงทุนของ กองทรัสต์ | อาคาร |
|--------------|-------------|-------------------------|----------------|-------------|---------------------------------------|---|-------------------------------------|----------------------------|------------|------------|-------------------------------------|-------|
| | | | | | | | | โฉนดที่ดิน | โฉนดที่ดิน | โฉนดที่ดิน | | |
| 1 | มกราคม ๒๕๖๖ | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG07 | 7 | 1,290.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 28287 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1 | 2 | 43 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 17 |
| 2 | มกราคม ๒๕๖๖ | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG08 | 7 | 1,290.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1 | 2 | 03 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 17 |
| 3 | มกราคม ๒๕๖๖ | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG09 | 7 | 1,290.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1 | 2 | 04 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 17 |
| 4 | มกราคม ๒๕๖๖ | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG10 | 7 | 3,010.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 13 | 1 | 44 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| 5 | มกราคม ๒๕๖๖ | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG11 | 7 | 5,200.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 0 | 0 | 34 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| 6 | มกราคม ๒๕๖๖ | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG12 | 7 | 1,449.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 13 | 1 | 44 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| 7 | มกราคม ๒๕๖๖ | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG13 | 7 | 1,449.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 13 | 1 | 44 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |

| ลำดับ ที่ | บุคคลากร | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟส | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | โอนที่ดิน เลขที่ / ก่อตั้ง | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกสิศต์ใช้ลงทุน | | | รูปแบบ การลงทุนของ กองกสิศต์ | อาคาร |
|--------------|-----------------------|-------------------------|----------------|-----|---------------------------------------|---|-------------------------------|--|-----|---------|-------------------------------------|-------|
| | | | | | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | | |
| 8 | อ.ม.ตะขุขี้ตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG14 | 7 | 2,160.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 26790 ต.พานทอง | 3 | 0 | 00 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |
| 9 | อ.ม.ตะขุขี้ตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG15 | 7 | 1,620.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 26791 ต.พานทอง | 3 | 0 | 02 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |
| 10 | อ.ม.ตะขุขี้ตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG16 | 7 | 2,160.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 26787 ต.พานทอง | 6 | 3 | 05 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |
| 11 | อ.ม.ตะขุขี้ตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG17 | 7 | 1,620.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 26790 ต.พานทอง | 3 | 0 | 00 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |
| 12 | อ.ม.ตะขุขี้ตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG18 | 7 | 1,025.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 26787 ต.พานทอง | 6 | 3 | 05 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |
| 13 | อ.ม.ตะขุขี้ตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG19 | 7 | 1,025.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 26790 ต.พานทอง | 3 | 0 | 00 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |
| 14 | อ.ม.ตะขุขี้ตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG20 | 7 | 1,025.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 26787 ต.พานทอง | 6 | 3 | 05 | กรรมสิทธิ์ ถือครอง โดยสมบูรณ์ | 16 |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |



| ลำดับ ที่ | บัณฑิตสหกรณ์ | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟส | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | ไอน์ดักดึน เลท / กัถึง | เนือกัถึนตามเอกสารสักรั | | | รูปแบบ การลนกนของ กองกรัสดั | อาการ |
|--------------|------------------|-----------------------|----------------|-----|---------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------|-----|---------|-----------------------------------|-------|
| | | | | | | | | ไร | งาน | ตารางวา | | |
| 15 | อณดะชัฎถั ชลนุรึ | เขตอุดสาหกรณ ทัวไป | BG21 | 7 | 4,650.00 | อาคารคณกรัถึดเสรึมเนล็ก ชั้นเดยวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 15 | 0 | 01 | กรณลัทึ ถึอครอง โดยสมนุรณ | 14 |
| | | | | | | | 26793 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 3 | 0 | 02 | | |
| 16 | อณดะชัฎถั ชลนุรึ | เขตอุดสาหกรณ ทัวไป | BG22 | 7 | 1,525.00 | อาคารคณกรัถึดเสรึมเนล็ก ชั้นเดยวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 15 | 0 | 01 | กรณลัทึ ถึอครอง โดยสมนุรณ | 14 |
| | | | | | | | 26794 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 3 | 0 | 00 | | |
| 17 | อณดะชัฎถั ชลนุรึ | เขตอุดสาหกรณ ทัวไป | BG23 | 7 | 2,005.00 | อาคารคณกรัถึดเสรึมเนล็ก ชั้นเดยวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร | 26794 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 3 | 0 | 00 | กรณลัทึ ถึอครอง โดยสมนุรณ | 14 |
| | | | | | | | 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 9 | 3 | 47 | | |
| 18 | อณดะชัฎถั ชลนุรึ | เขตอุดสาหกรณ ทัวไป | BG24 | 7 | 3,145.00 | อาคารคณกรัถึดเสรึมเนล็ก ชั้นเดยวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร | 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 9 | 3 | 47 | กรณลัทึ ถึอครอง โดยสมนุรณ | 15 |
| | | | | | | | 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 15 | 0 | 01 | | |
| 19 | อณดะชัฎถั ชลนุรึ | เขตอุดสาหกรณ ทัวไป | BG25 | 7 | 3,145.00 | อาคารคณกรัถึดเสรึมเนล็ก ชั้นเดยวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร | 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 15 | 0 | 01 | กรณลัทึ ถึอครอง โดยสมนุรณ | 15 |
| | | | | | | | 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 9 | 3 | 47 | | |
| 20 | อณดะชัฎถั ชลนุรึ | เขตอุดสาหกรณ ทัวไป | BG26 | 7 | 2,425.00 | อาคารคณกรัถึดเสรึมเนล็ก ชั้นเดยวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร | 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 9 | 3 | 47 | กรณลัทึ ถึอครอง โดยสมนุรณ | 15 |
| | | | | | | | 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลนุรึ | 9 | 3 | 47 | | |

| ລຳດັບ ທີ | ບັນດະສາກຮຸບ | ເຂດ (Zone) | ຮ້ານ ໂຮງງານ | ພື້ນທີ່ ໂຮງງານ (ຕາຣາງແມັດ) | ລາຄາຂາຍ ອາຄານໂຮງງານ | ໂທດຕິດ ເລກທີ / ຕິດ | ເນື້ອທີ່ຕິດຕາມເອກະສາສິດ | | | ຮູບແບບ ການລົງທຶນ ກອງກຸ່ມ | ອາຄານ |
|---|----------------|--------------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----|-------|----------------------------------|-------|
| | | | | | | | ໂຮງ | ງານ | ຕາຣາງ | | |
| 21 | ອມຕະຫຼີດີ ຫຼວງ | ເຂດອຸດສາຫະກຮຸບ ທົ່ວໄປ | BG27 | 7 | 1,300.00 | 26792 ຕ.ພານທອງ ອ.ພານທອງ ຈ.ຫຼວງ | 15 | 0 | 01 | ກຸ່ມລົງທຶນ ຕິດກອງ | 14 |
| | | | | | ຈຳນວນ 1 ອາຄານ | 26795 ຕ.ພານທອງ ອ.ພານທອງ ຈ.ຫຼວງ | 9 | 3 | 47 | ໂດຍສະມຸກ | |
| 22 | ອມຕະຫຼີດີ ຫຼວງ | ເຂດອຸດສາຫະກຮຸບ ທົ່ວໄປ | BG28 | 7 | 1,150.00 | 26792 ຕ.ພານທອງ ອ.ພານທອງ ຈ.ຫຼວງ | | | | ກຸ່ມລົງທຶນ ຕິດກອງ ໂດຍສະມຸກ | 14 |
| 23 | ອມຕະຫຼີດີ ຫຼວງ | ເຂດອຸດສາຫະກຮຸບ ທົ່ວໄປ | BG29 | 7 | 1,150.00 | 26792 ຕ.ພານທອງ ອ.ພານທອງ ຈ.ຫຼວງ | | | | ກຸ່ມລົງທຶນ ຕິດກອງ ໂດຍສະມຸກ | 14 |
| 24 | ອມຕະຫຼີດີ ຫຼວງ | ເຂດອຸດສາຫະກຮຸບ ທົ່ວໄປ | BG30 | 7 | 1,150.00 | 26792 ຕ.ພານທອງ ອ.ພານທອງ ຈ.ຫຼວງ | 15 | 0 | 01 | ກຸ່ມລົງທຶນ ຕິດກອງ ໂດຍສະມຸກ | 14 |
| 25 | ອມຕະຫຼີດີ ຫຼວງ | ເຂດອຸດສາຫະກຮຸບ ທົ່ວໄປ | BG31 | 7 | 1,150.00 | 26792 ຕ.ພານທອງ ອ.ພານທອງ ຈ.ຫຼວງ | | | | ກຸ່ມລົງທຶນ ຕິດກອງ ໂດຍສະມຸກ | 14 |
| ລວມທັງໝົດທີ່ລົງທຶນໃນກຸ່ມລົງທຶນຕິດກອງໂດຍສະມຸກ (Freehold) ໃນນິດມອດສາຫະກຮຸບອມຕະຫຼີດີ ຫຼວງ | | | | | 48,408.00 | | 61 | 2 | 85 | | |



| ลำดับ ที่ | ปีงบประมาณ | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟ้ม | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ | | | รูปแบบ การลงทุนของ องค์กร | ปี |
|--------------|------------|----------------------|----------------|------|---------------------------------------|---|---|----------------------------|-----|---------|---------------------------------|----|
| | | | | | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | | |
| 26 | ค.ศ. ๒๕๖๑ | เขตประกอบการ เสรี | AF01 | 2 | 851.80 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 3 | 3 | 39 | สิทธิการเช่า | 19 |
| | | | | | | | 21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |
| 27 | ค.ศ. ๒๕๖๑ | เขตประกอบการ เสรี | AF02 | 2 | 851.80 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 19 |
| | | | | | | | 21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |
| 28 | ค.ศ. ๒๕๖๑ | เขตประกอบการ เสรี | AF03 | 2 | 851.80 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1 | 2 | 91 | สิทธิการเช่า | 19 |
| | | | | | | | 21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |
| 29 | ค.ศ. ๒๕๖๑ | เขตประกอบการ เสรี | AF04 | 2 | 851.80 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร | 9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 19 |
| | | | | | | | 21498 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | |

| ลำดับ ที่ | บุคคลสาหรรม | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงา | เพล | พื้นที่การ โรงงา (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงา | ไอน์ทึน เลขที่ / ทึดึง | เนือทึนตามเอกสารสึทึทึ ทึทึองทึรส์ตึซึาลงทึน | | | รึบเบ การลงทึนของ ทึองทึรส์ตึ | อาคาร ปี |
|--------------|--------------------|-----------------------|---------------|-----|------------------------------------|--|---------------------------------------|---|----|---------|-------------------------------------|-------------|
| | | | | | | | | ไร | งา | ตารางวา | | |
| 30 | อมตึะทึตึทึ ซลบุรี | เขตประกอเบการ ทึวไ | AG01 | 6 | 851.80 | อาคารคองทึรึตึเสริมเฮลึทึ ซึ้นเดียวมึซึ้นลย จำนวน 1 อาคาร | 23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 4 | 2 | 71 | สึทึทึการเข้า | 19 |
| 31 | อมตึะทึตึทึ ซลบุรี | เขตประกอเบการ ทึวไ | AG02 | 6 | 851.80 | อาคารคองทึรึตึเสริมเฮลึทึ ซึ้นเดียวมึซึ้นลย จำนวน 1 อาคาร | 23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สึทึทึการเข้า | 19 |
| 32 | อมตึะทึตึทึ ซลบุรี | เขตประกอเบการ เสรี | BF01 | 2 | 1,218.00 | อาคารคองทึรึตึ เสริมเฮลึทึซึ้นเดีย มึซึ้นลยมึซึ้นลย จำนวน 1 อาคาร | 23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1 | 2 | 42 | สึทึทึการเข้า | 19 |
| 33 | อมตึะทึตึทึ ซลบุรี | เขตประกอเบการ เสรี | BF02 | 2 | 1,280.52 | | 22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สึทึทึการเข้า | 18 |
| 34 | อมตึะทึตึทึ ซลบุรี | เขตประกอเบการ เสรี | BF03 | 2 | 1,280.52 | อาคารคองทึรึตึ เสริมเฮลึทึซึ้นเดีย มึซึ้นลยมึซึ้นลย จำนวน 4 อาคาร | 22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 7 | 1 | 46 | สึทึทึการเข้า | 18 |
| 35 | อมตึะทึตึทึ ซลบุรี | เขตประกอเบการ เสรี | BF04 | 2 | 1,515.14 | | 22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สึทึทึการเข้า | 18 |
| 36 | อมตึะทึตึทึ ซลบุรี | เขตประกอเบการ เสรี | BF05 | 2 | 1,588.56 | | 22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สึทึทึการเข้า | 18 |
| 37 | อมตึะทึตึทึ ซลบุรี | เขตประกอเบการ เสรี | BF06 | 2 | 1,702.88 | อาคารคองทึรึตึ เสริมเฮลึทึซึ้นเดีย มึซึ้นลยมึซึ้นลย จำนวน 1 อาคาร | 26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 2 | 3 | 29 | สึทึทึการเข้า | 18 |
| 38 | อมตึะทึตึทึ ซลบุรี | เขตประกอเบการ เสรี | BF07 | 2 | 1,288.00 | อาคารคองทึรึตึ เสริมเฮลึทึซึ้นเดีย มึซึ้นลย จำนวน 1 อาคาร | 28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1 | 2 | 27 | สึทึทึการเข้า | 17 |



| ลำดับ ที่ | บัณฑิตสหกรณ์ | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟส | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | ไอน้ำเกิดขึ้น เลขที่ / กีดัง | เมื่อเกิดขึ้นตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน | | | รูปแบบ การลงทุนของ กองทรัสต์ | อาคาร |
|--------------|--------------------|------------------------|----------------|-----|---------------------------------------|--|---------------------------------------|---|-----|---------|------------------------------------|-------|
| | | | | | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | | |
| 39 | อิมตะขุดี๊ด ชลบุรี | เขตประกอบการ เสรี | BF08 | 2 | 1,775.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร | 26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 17 |
| 40 | อิมตะขุดี๊ด ชลบุรี | เขตประกอบการ เสรี | BF09 | 2 | 2,430.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร | 26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 8 | 2 | 24 | สิทธิการเช่า | 17 |
| 41 | อิมตะขุดี๊ด ชลบุรี | เขตประกอบการ เสรี | BF10 | 2 | 2,430.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร | 26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 17 |
| 42 | อิมตะขุดี๊ด ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไป | BG01 | 6 | 1,203.60 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | ตั้งอยู่ในโฉนดเดียวกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02 | | | สิทธิการเช่า | 19 |
| 43 | อิมตะขุดี๊ด ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไป | BG02 | 2 | 1,777.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 อาคาร | 24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 2 | 2 | 48 | สิทธิการเช่า | 18 |
| 44 | อิมตะขุดี๊ด ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไป | BG03 | 2 | 1,215.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 0 | 0 | 20 | สิทธิการเช่า | 18 |
| | | | | | | | 26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1 | 2 | 53 | | |
| 45 | อิมตะขุดี๊ด ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไป | BG04 | 2 | 1,223.80 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร | 25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 17 |
| 46 | อิมตะขุดี๊ด ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไป | BG05 | 2 | 1,416.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร | 25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 6 | 0 | 96 | สิทธิการเช่า | 17 |
| 47 | อิมตะขุดี๊ด ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไป | BG06 | 2 | 1,553.70 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร | 25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 17 |

| ลำดับ ที่ | บุคคลากร | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงา | แฟ | พื้นที่อากร โรงงา (ตารางเมตร) | รายละเอียด อากรโรงงา | เอนต์ เลข / กั | เอนต์ตามเอกสาร ที่กองกรสัดเข้าล | | | รูปแบบ การลงของ กองกรสัด | อากร ปี |
|--------------|------------------|------------------------|---------------|----|-------------------------------------|--|--|------------------------------------|-----|-------|--------------------------------|------------|
| | | | | | | | | ไร | งาน | ตาราง | | |
| 48 | อมตะขิตต์ ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไ | BG32 | 2 | 1,041.50 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 อาคาร | 32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 4 | 3 | 73 | สิทธิการเช่า | 13 |
| 49 | อมตะขิตต์ ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไ | BG33 | 2 | 1,266.50 | | 32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 13 |
| 50 | อมตะขิตต์ ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไ | BG34 | 2 | 1,562.50 | | 32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 13 |
| 51 | อมตะขิตต์ ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไ | BG35 | 9 | 1,570.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 35964 ต.หนองกะ | | | | สิทธิการเช่า | 13 |
| 52 | อมตะขิตต์ ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไ | BG36 | 9 | 1,329.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 35964 ต.หนองกะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 13 |
| 53 | อมตะขิตต์ ชลบุรี | เขตประกอบการ ทั่วไ | BG37 | 9 | 1,329.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 35964 ต.หนองกะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 11 | 1 | 95 | สิทธิการเช่า | 13 |
| 54 | อมตะขิตต์ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไ | BG38 | 9 | 1,312.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 35964 ต.หนองกะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 13 |
| 55 | อมตะขิตต์ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไ | BG39 | 9 | 2,170.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 35964 ต.หนองกะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 13 |



| ลำดับ ที่ | บัณฑิตสหกรณ์ | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟส | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | ไอน์ดัก เลขที่ / กักัง | นื้อกักังตามเอกสารสิทธิ์ | | | รูปแบบ การลงทุนของ กองกรัสต์ | อาคาร |
|--------------|-----------------|-------------------------|----------------|-----|---------------------------------------|--|--|--------------------------|-----|---------|------------------------------------|-------|
| | | | | | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | | |
| 56 | อมตะฐิต์ ฐลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG49 | 9 | 2,672.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 12 |
| 57 | อมตะฐิต์ ฐลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG50 | 9 | 1,867.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |
| 58 | อมตะฐิต์ ฐลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG51 | 9 | 1,313.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |
| 59 | อมตะฐิต์ ฐลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG52 | 9 | 2,167.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 27 | 2 | 35 | สิทธิการเช่า | 11 |
| 60 | อมตะฐิต์ ฐลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG53 | 9 | 1,438.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |
| 61 | อมตะฐิต์ ฐลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG54 | 9 | 1,188.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |
| 62 | อมตะฐิต์ ฐลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG55 | 9 | 1,313.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |

| ลำดับ ที่ | นิคมอุตสาหกรรม | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟส | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | ไอน์ต้น เลขที่ / กิ่ง | เนื่อที่ต้นตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกรรต์ต้นเข้าลงทุน | | | รูปแบบ การลงทุนของ กองกรรต์ต้น | อาคาร |
|--------------|------------------|------------------------|----------------|-----|---------------------------------------|--|--|---|-----|---------|--------------------------------------|-------|
| | | | | | | | | ไร | งาน | ตารางวา | | |
| 63 | อมตะขีตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ท่วไ้ | BG56 | 9 | 1,807.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีต้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |
| 64 | อมตะขีตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ท่วไ้ | BG57 | 9 | 1,188.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีต้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |
| 65 | อมตะขีตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ท่วไ้ | BG58 | 9 | 1,171.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีต้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |
| 66 | อมตะขีตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ท่วไ้ | BG59 | 9 | 1,438.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีต้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 4 | 0 | 33 | สิทธิการเช่า | 11 |
| 67 | อมตะขีตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ท่วไ้ | BG60 | 9 | 1,313.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีต้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |
| 68 | อมตะขีตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ท่วไ้ | BG61 | 8 | 2,767.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีต้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 7 | 0 | 27 | สิทธิการเช่า | 11 |
| 69 | อมตะขีตี่ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ท่วไ้ | BG62 | 8 | 2,872.00 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีต้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |



| ลำดับ ที่ | บัณฑิตสหกรณ์ | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟส | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | ไอน์ดักดัน เลขที่ / กักดัน | เนื่อกักดันตามเอกสารสิทธิ์ กักดันทรสดีเข้าलगน | | | รูปแบบ การलगนของ กักดันทรสดี | อาคาร |
|--------------|-----------------|------------------------|----------------|-----|---------------------------------------|--|--|--|-----|---------|------------------------------------|-------|
| | | | | | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | | |
| 70 | อณดะฐิตี ฐลบุรี | เขตอูดสาหกรรม ทัวไป | BG66 | 8 | 1,437.00 | อาคารคณกริต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จักนวน 1 อาคาร | 40168 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 6 | 0 | 07 | สิทธิการเช่า | 11 |
| 71 | อณดะฐิตี ฐลบุรี | เขตอูดสาหกรรม ทัวไป | BG67 | 8 | 3,222.00 | อาคารคณกริต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จักนวน 1 อาคาร | 40168 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 11 |
| 72 | อณดะฐิตี ฐลบุรี | เขตอูดสาหกรรม ทัวไป | BG68 | 8 | 5,032.00 | อาคารคณกริต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จักนวน 1 อาคาร | 40178 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 6 | 3 | 62 | สิทธิการเช่า | 11 |
| 73 | อณดะฐิตี ฐลบุรี | เขตอูดสาหกรรม ทัวไป | BG69 | 8 | 5,032.00 | อาคารคณกริต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จักนวน 1 อาคาร | 40179 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 7 | 2 | 06 | สิทธิการเช่า | 11 |
| 74 | อณดะฐิตี ฐลบุรี | เขตอูดสาหกรรม ทัวไป | BG63 | 8 | 5,277.00 | อาคารคณกริต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จักนวน 1 อาคาร | 40197 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 7 | 0 | 13 | สิทธิการเช่า | 10 |
| 75 | อณดะฐิตี ฐลบุรี | เขตอูดสาหกรรม ทัวไป | BG64 | 8 | 1,187.00 | อาคารคณกริต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จักนวน 1 อาคาร | 40197 ต.หนองกะทะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 7 | 0 | 13 | สิทธิการเช่า | 10 |

| ลำดับ ที่ | นิคมอุตสาหกรรม | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟส | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกฤษฎีคดีว่าลงทุน | | | | รูปแบบ การลงทุนของ กองกฤษฎีคดี | อาคาร |
|--------------|------------------|-------------------------|----------------|-----|---------------------------------------|--|--------------------------------|--|-----|---------|--------------|--------------------------------------|-------|
| | | | | | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | | | |
| 76 | อมตะซิตี้ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG65 | 8 | 2,017.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40197 | 7 | 0 | 13 | สิทธิการเช่า | 10 | |
| | | | | | | | ต.หนองกะพะ | | | | | | |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | | |
| 77 | อมตะซิตี้ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG70 | 8 | 2,312.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40198 | 8 | 1 | 55 | สิทธิการเช่า | 10 | |
| | | | | | | | ต.หนองกะพะ | | | | | | |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | | |
| 78 | อมตะซิตี้ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG71 | 8 | 1,437.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40180 | 8 | 1 | 17 | สิทธิการเช่า | 10 | |
| | | | | | | | ต.หนองกะพะ | | | | | | |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | | |
| 79 | อมตะซิตี้ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG72 | 8 | 1,812.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40180 | | | | สิทธิการเช่า | 10 | |
| | | | | | | | ต.หนองกะพะ | | | | | | |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | | |
| 80 | อมตะซิตี้ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG73 | 8 | 1,312.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40198 | 8 | 1 | 55 | สิทธิการเช่า | 10 | |
| | | | | | | | ต.หนองกะพะ | | | | | | |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | | |
| 81 | อมตะซิตี้ ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป | BG74 | 8 | 1,312.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40198 | | | | สิทธิการเช่า | 10 | |
| | | | | | | | ต.หนองกะพะ | | | | | | |
| | | | | | | | อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | | | |

| ลำดับ ที่ | นิคมอุตสาหกรรม | เขต (Zone) | ชื่อ โรงงาน | แฟส | พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร) | รายละเอียด อาคารโรงงาน | โหนดดิน เลขที่ / ที่ตั้ง | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกฤษฎีศัฒ์เข้าสภพ | | | รูปแบบ การลงนของ กองกฤษฎีศัฒ์ | อาคาร |
|---|-----------------|------------------------|----------------|-----|---------------------------------------|--|--|--|-----|---------|-------------------------------------|-------|
| | | | | | | | | ไร่ | งาน | ตารางวา | | |
| 82 | อมตะชิตี ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทว่ไ้ | BG75 | 9 | 1,032.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 28262 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 2 | 0 | 65 | สิทธิการเช่า | 10 |
| 83 | อมตะชิตี ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทว่ไ้ | BG76 | 8 | 3,572.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 10 |
| 84 | อมตะชิตี ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทว่ไ้ | BG77 | 8 | 1,187.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 9 | 2 | 75 | สิทธิการเช่า | 10 |
| 85 | อมตะชิตี ชลบุรี | เขตอุตสาหกรรม ทว่ไ้ | BG78 | 8 | 1,687.00 | อาคารคอนกรีต เสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร | 40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | | | | สิทธิการเช่า | 10 |
| รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะชิตี ชลบุรี | | | | | | | | 153 | 3 | 49 | | |

[illegible]



4.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2567 โดยใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุด มีมูลค่าเท่ากับ 4,449,910,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วย 2 ส่วน

ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเพล 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ (แปลง BG07 ถึง BG31) เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และอาคารป้อมยาม จำนวน 25 อาคาร

มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.00 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่าง ๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุด มีมูลค่าเท่ากับ 1,771,060,000 บาท

| สมมติฐาน | รายละเอียด | |
|---|--|--|
| | ปี 2567 | ปี 2566 |
| ผู้ประเมินมูลค่า | บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด | บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซ จำกัด |
| วิธีการประเมินมูลค่า | วิธีรายได้ | วิธีรายได้ |
| ระยะเวลาการประเมินมูลค่า | ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ | ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ |
| พื้นที่ปล่อยเช่า | 25 อาคาร/ 48,408.00 ตารางเมตร | 25 อาคาร/ 48,408.00 ตารางเมตร |
| อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ ตารางเมตร | ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 230 บาท/ ตารางเมตร | ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ ตารางเมตร |
| อัตราดอกเบี้ย | 2.5% ทุก 1 ปี | 2.1% ทุก 1 ปี |
| การบริหารจัดการ | ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ | ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ |
| ค่าเงินสำรองบำรุงรักษา ซ่อมแซมอาคาร | 4% ของรายได้รวม ¹ | 2% ของรายได้รวม ¹ |
| อัตราคิดลด | ที่ 9.00% ² | ที่ 8.30% ² |

หมายเหตุ : ¹ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิตี้ บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

² อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2567 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.50%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.50%

ปี 2566 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.00%, อัตราเงินเฟ้อ 2.00%, ค่าชดเชยความเสี่ยงต่าง ๆ 3.20%

ส่วนที่ 2 (บางส่วนของเฟส 2, 6, 8 และ 9) / สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 26 ฉบับ (แปลง AF01-04, AG01-02, BF01-10, BG01-06, BG32-39, BG49-78) เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,516.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,530,890,000 บาท

| สมมติฐาน | รายละเอียด | |
|--|--|--|
| | ปี 2567 | ปี 2566 |
| ผู้ประเมินมูลค่า | บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด | บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซ จำกัด |
| วิธีการประเมินมูลค่า | วิธีรายได้ | วิธีรายได้ |
| ระยะเวลาการประเมินมูลค่า | ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 20 ปี 206 วัน | ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 21 ปี 206 วัน |
| พื้นที่ปล่อยเช่า | 60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร | 60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร |
| อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ตารางเมตร | ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 225-230 บาท/ตารางเมตร | ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ตารางเมตร |
| อัตราการเติบโต | 2.5% ทุก 1 ปี | 2.1% ทุก 1 ปี |
| ค่าบริหารจัดการ | ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ | ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ |
| ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร | 4% ของรายได้รวม ³ | 2% ของรายได้รวม ³ |
| อัตราคิดลด | ที่ 10.0% ⁴ | ที่ 10.3% ⁴ |

หมายเหตุ: ³ ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

⁴ อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2567 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.50%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 7.50%

ปี 2566 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.50%, อัตราเงินเฟ้อ 2.10%, ค่าชดเชยความเสี่ยงต่างๆ 4.70%



(2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารป้อมยามให้เช่า จำนวน 3 อาคาร (แปลง G1(A205), G2(A205), F1(F55) มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่าง ๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.10 ตารางวา) ภาระการเช่า ตามสัญญา มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 147,960,000 บาท

| สมมติฐาน | รายละเอียด | |
|--|--|--|
| | ปี 2567 | ปี 2566 |
| ผู้ประเมินมูลค่า | บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด | บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด |
| วิธีการประเมินมูลค่า | วิธีรายได้ | วิธีรายได้ |
| ระยะเวลาการประเมินมูลค่า | ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 20 ปี 206 วัน | ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 21 ปี 206 วัน |
| พื้นที่ปล่อยเช่า | 3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร | 3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร |
| อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยบาท/ตารางเมตร | เริ่มต้น 210 บาท/ตร.ม. | เริ่มต้น 220 บาท/ตร.ม. |
| อัตราการเติบโต | 2.5% ทุก 1 ปี | 2.1% ทุก 1 ปี |
| ค่าบริหารจัดการ | ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ | ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ |
| ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร | 4% ของรายได้รวม ⁵ | 2% ของรายได้รวม ⁵ |
| อัตราคิดลด | ที่ 10.0% ⁶ | ที่ 10.3% ⁶ |

หมายเหตุ : ⁵ ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

⁶ อัตราคิดลดพิจารณาจาก

ปี 2567 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.50%, อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 7.50%

ปี 2566 อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.50%, อัตราเงินเฟ้อ 2.10%, ค่าชดเชยความเสี่ยงต่าง ๆ 4.70%

4.3 การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

4.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

5.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวังได้
- การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วาง อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้สนใจจะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจรจาในข้อสัญญากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่าง ๆ

ลักษณะของสัญญา

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดำเนินการกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

(หน่วย : ร้อยละ)

| ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า | นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี | นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง | รวม |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------|
| 2568 | 30.20 | 39.28 | 30.58 |
| 2569 | 33.10 | 37.26 | 33.28 |
| 2570 | 35.75 | 23.46 | 35.23 |
| 2572 | 0.95 | - | 0.91 |

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวดังกล่าวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้น ๆ นอกเหนือจากนั้นโดยปกติแล้วผู้เช่ารายย่อยจะทำการต่อสัญญาหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนด เนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน ซึ่งระยะเวลาของสัญญาเช่ามาตรฐานจะอยู่ที่ 3 ปี แต่มีผู้เช่าบางรายที่มีระยะเวลาของสัญญาเช่าที่มากกว่า เพื่อให้สอดคล้องกับใบอนุญาตที่ได้รับจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย



รายได้ของกองทรัสต์

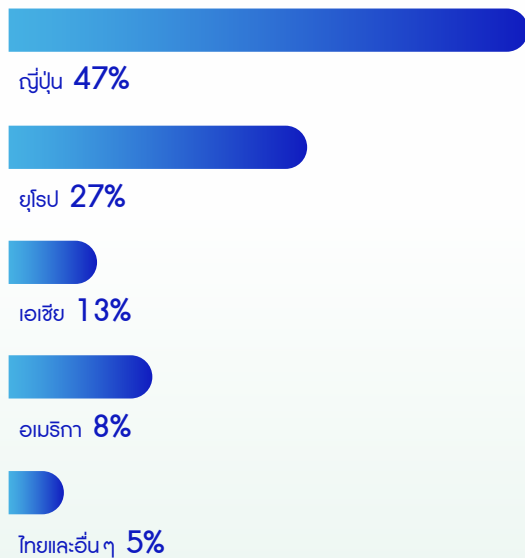
จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ต่างๆ เป็นต้น ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ โดยในปี 2567 กองทรัสต์มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 96%

รายละเอียดของผู้เช่า

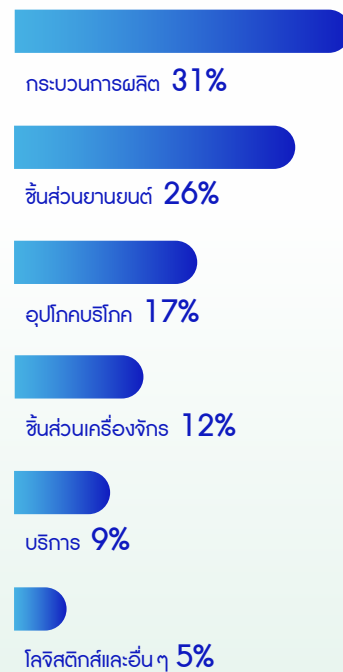
ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งในปี 2567 กลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับต้นก็ยังคงเป็นผู้เช่าบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น ถึงร้อยละ 47 สัญชาติยุโรปร้อยละ 27 สัญชาติเอเชียร้อยละ 13 สัญชาติอเมริการ้อยละ 8 ในขณะที่เป็นสัญชาติไทยและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 5 ในกลุ่มนี้พบว่าสัดส่วนของผู้เช่าในกลุ่มสัญชาติยุโรปเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ ส่งผลให้ภาพรวมกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์จะมีการกระจายตัวจากหลากหลายแห่ง มีใช้กลุ่มลูกค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพียงแห่งเดียวเหมือนเช่นในอดีต ที่เพิ่มขึ้นคือกลุ่มผู้เช่าสัญชาติจีน

หากจำแนกผู้เช่าของกองทรัสต์ตามประเภทธุรกิจ พบว่ามีการกระจายตัวจากหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมทางด้านกระบวนการผลิตต่างๆ ได้แก่ การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางด้านการบริการ โลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้

สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ



ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567



ผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

| ลำดับ | คิดเป็นสัดส่วนร้อยละของรายได้รวม | ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญา | สัญชาติ | ประเภทธุรกิจ |
|-------|----------------------------------|---|---------|-----------------------|
| 1 | 3.2% | 2569 | เอเชีย | ชิ้นส่วนยานยนต์ |
| 2 | 3.2% | 2568 | ญี่ปุ่น | เครื่องอุปโภคบริโภค |
| 3 | 3.1% | 2570 | ญี่ปุ่น | ชิ้นส่วนยานยนต์ |
| 4 | 3.0% | 2568-2569 | เอเชีย | เครื่องอุปโภคบริโภค |
| 5 | 2.7% | 2570 | อเมริกา | ชิ้นส่วนยานยนต์ |
| 6 | 2.5% | 2568 และ 2570 | ญี่ปุ่น | กระบวนการผลิตต่างๆ |
| 7 | 2.4% | 2570 | เอเชีย | อื่นๆ |
| 8 | 2.4% | 2570 | อเมริกา | ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล |
| 9 | 2.3% | 2568 | ยุโรป | อื่นๆ |
| 10 | 2.3% | 2570 | เอเชีย | กระบวนการผลิตต่างๆ |

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

5.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้าง อมตะ ชัมมิท ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิท จัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิท ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 21 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโรงงานให้เช่า ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยองเป็นอย่างดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อมตะ ชัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 142,695.51 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่าทั้งที่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 61 อาคาร และโครงการอมตะซิตี้ พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชย์กรรม ปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับร้านค้า

อมตะ ชัมมิท ยังได้มีการวางแผนก่อสร้างโรงงานให้เช่า ทั้งแบบมาตรฐานและตามความต้องการของลูกค้า (built to suit) รวมทั้งยังพิจารณาถึงการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ด้วย เช่น คลังสินค้า, สำนักงานให้เช่า ฯลฯ



อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงพื้นที่อาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

| ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (อื่น) | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|--------------|------------|-------------------|------------------|
| โอดะ เทคโนโลยี ปาร์ค | 25 | ยูนิต | พื้นที่รวม | 8,000.00 | ตารางเมตร |
| อมตะ ซิตี้ ชลบุรี | 30 | ยูนิต | พื้นที่รวม | 109,433.84 | ตารางเมตร |
| อมตะ ซิตี้ ระยอง | 5 | ยูนิต | พื้นที่รวม | 19,365.67 | ตารางเมตร |
| บางนา | 1 | ยูนิต | พื้นที่รวม | 5,896.00 | ตารางเมตร |
| รวมทั้งสิ้น | 61 | ยูนิต | | 142,695.51 | ตารางเมตร |

| ทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน (กองทรัสต์) | | | | | |
|--|-----------|--------------|------------|-------------------|------------------|
| อมตะ ซิตี้ ชลบุรี (ถือกรรมสิทธิ) | 25 | ยูนิต | พื้นที่รวม | 48,408.00 | ตารางเมตร |
| อมตะ ซิตี้ ชลบุรี (สิทธิการเช่า) | 60 | ยูนิต | พื้นที่รวม | 105,516.02 | ตารางเมตร |
| อมตะ ซิตี้ ระยอง (สิทธิการเช่า) | 3 | ยูนิต | พื้นที่รวม | 6,662.50 | ตารางเมตร |
| รวมทั้งสิ้น | 88 | ยูนิต | | 160,586.52 | ตารางเมตร |

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567

คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อมตะ ซัมมิท จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี) ในอัตราไม่เกินร้อยละของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อมตะ ซัมมิท ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสัมพันธ์จากการที่ อมตะ ซัมมิท เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2567 อมตะ ซัมมิท ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ซัมมิท เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้



- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
 - (1.1) ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
 - (1.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
 - (1.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
 - (2.1) ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
 - (2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (2.3) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบ (20) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (2.4) ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้น
- (3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์
 - (3.2) กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี และในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่ผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอทรัพย์สินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าจะสามารถควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

5.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

6. การกู้ยืมเงิน

6.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

(1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1.1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(1.2) ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

(2) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(2.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม

(2.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

วันที่ 19 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวรวมเป็นเงิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2563

วันที่ 31 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวนวงเงิน 1,260 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยแบ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,200 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ

ในปี 2565 และ 2566 กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วน จำนวนเงิน 100 ล้านบาท และ 140 ล้านบาท ตามลำดับให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยไม่มีการถอนหลักประกันเงินกู้ยืม

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ เป็นจำนวนวงเงิน 1,020 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 960 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวน 60 ล้านบาท โดยจัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อครั้งที่ 1 มีเงื่อนไขการทยอยชำระคืนเงินต้นในระหว่างสัญญา และกำหนดชำระคืนเงินต้นคงเหลือทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2572 โดยมีรายละเอียดดังนี้คือ

| | |
|---|---|
| ผู้ให้กู้ | ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) |
| ผู้ขอสินเชื่อ | ทรัสต์ที่กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ |
| วงเงินกู้ (ล้านบาท) | วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินสินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา จำนวนรวม 960 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการรีไฟแนนซ์เงินกู้ระยะยาว วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 60 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการหมุนเวียนในกิจการ |
| อัตราดอกเบี้ย | วงเงินกู้ที่ 1: THOR + อัตราคงที่ วงเงินกู้ที่ 2: Money Market Rate ต่อปี |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้ | วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาภายใน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกใช้เงินกู้งวดแรก วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 90 วัน หากระยะเวลาตั๋วสัญญาใช้เงินไม่ถึง 90 วัน ให้ Rollover ตั๋วสัญญาใช้เงินได้ตามระยะเวลาที่เหลือ รวมแล้วไม่เกิน 90 วัน |
| การชำระเงินต้น | ทยอยชำระเป็นงวดๆ ใดๆก็ตามที่ยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้คือวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2572 |
| การชำระดอกเบี้ย | ชำระรายเดือน |
| หลักประกันการกู้ยืม | 1. จำนวนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจนิติกรรมเช่าที่ดินในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร 2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลักหลังกรรมกรรมประกันภัยให้ธนาคาร เป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม |
| ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants) | 1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ไม่เกินร้อยละ 30 2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุง ด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ |
| ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ | 1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อกรรมสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ หนึ่งสินทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่ไม่ได้เป็นหลักประกันของธนาคาร ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้น - ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญาเงินกู้ - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ต้องเป็นสัญญาเช่าที่ทำในทางการค้าปกติ - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับการยินยอมจากธนาคาร |



| | |
|--|--|
| ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ | 2. ผู้กู้จะไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร 3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาเช่าที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าที่ได้รับค่าเช่าล่วงหน้ามากกว่า 1 ปี เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร 4. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหายหรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้นความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดจากการใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ |
| ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด | 1% ของเงินกู้ที่ชำระคืนก่อนครบกำหนด |

ในวันที่ 30 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืม จำนวนเงิน 50 ล้านบาท ให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้การชำระคืนเงินกู้ยืม เป็นไปตามสัญญาสินเชื่อ

สถานะการกู้ยืมเงินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561-2567 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| ปี | 2567 | 2566 | 2565 | 2564 | 2563 | 2562 | 2561 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | | - | - | - | - | - | 480 |
| ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | | - | - | - | - | - | 360 |
| ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) | | - | - | - | - | - | 360 |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 910 | 960 | 1,100 | 1,200 | 1,200 | 1,200 | - |
| รวมเงินกู้ยืมระยะยาว | 910 | 960 | 1,100 | 1,200 | 1,200 | 1,200 | 1,200 |
| สัดส่วนเงินกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) | 19.64 | 20.73 | 23.07 | 24.55 | 24.32 | 24.10 | 24.21 |

6.3 การกันสำรองเพื่อการชำระหนี้

ทางกองทรัสต์ วางแผนกันสำรองไว้เพื่อชำระคืนเงินต้น ในแต่ละปีจนถึงงวดการชำระหนี้สุดท้าย จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ในแต่ละปีวงเงินกู้จำนวน 960 ล้านบาท ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| ปี | 2567 | 2568 | 2569 | 2570 | 2571 | 2572 (ก.พ.) |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|-------------------|
| จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | ชำระหนี้เสร็จสิ้น |

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน



1. เศรษฐกิจโลกในปี 2567 และแนวโน้มในปี 2568

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ประเมินว่า เศรษฐกิจโลกกำลังเข้าสู่ soft landing โดยเงินเฟ้อทั่วโลกได้ปรับลดลงต่อเนื่อง ขณะที่เศรษฐกิจโลกคาดว่าจะยังคงขยายตัวได้ที่ร้อยละ 3.2 ในปี 2567 และ 2568 โดยการเติบโตส่วนใหญ่มาจากการฟื้นตัวของประเทศพัฒนาแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกาและประเทศในยุโรป ขณะเดียวกันประเทศในเอเชีย เช่น จีนและอินเดีย ก็มีอัตราการเติบโตที่แข็งแกร่ง

เมื่อเจาะลึกลงไปในแต่ละประเทศ สำหรับปี 2568 นั้น เศรษฐกิจสหรัฐฯ คาดว่าจะมีการขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 จากการเปลี่ยนผ่านอำนาจไปสู่ผู้นำคนใหม่ ซึ่งคาดว่าจะมีการฟื้นฟูเศรษฐกิจภายในประเทศครั้งใหญ่ผ่านนโยบายลดภาษี และมาตรการทางการค้า อย่างไรก็ตาม IMF มองว่าการยกเลิกกฎระเบียบที่มากเกินไปของผู้นำคนใหม่ อาจเพิ่มความเสี่ยงทางการเงิน และสร้างความผันผวนให้กับเศรษฐกิจสหรัฐฯ สำหรับเศรษฐกิจจีน คาดว่าจะมีการขยายตัวที่ระดับร้อยละ 4.6 ซึ่งยังคงต้องจับตาดูอย่างใกล้ชิดถึงผลกระทบที่จะได้รับจากการดำเนินนโยบายการค้าของฝั่งสหรัฐฯ สำหรับภูมิภาคยุโรป คาดว่าราคาลงงานที่สูงยังคงเป็นปัจจัยกดดันอุตสาหกรรมในภูมิภาคนี้ โดยเฉพาะเยอรมนีที่กำลังอยู่ในช่วงหาเสียงเลือกตั้งและคาดว่าจะจัดตั้งรัฐบาลชุดใหม่ได้แล้วเสร็จในเดือนมีนาคม ซึ่งนั่นหมายถึงความล่าช้าในการแก้ไขปัญหาเศรษฐกิจ ส่งผลให้เศรษฐกิจของสเปน ฝรั่งเศส และอิตาลีอาจเติบโตช้ากว่าเยอรมนี

ธนาคารโลกคาดว่าภูมิภาคแอฟริกาใต้ซาราร่า ลาตินอเมริกา ตะวันออกกลาง และแอฟริกาเหนือ จะได้รับประโยชน์จากอุปสงค์ที่แข็งแกร่งขึ้น ส่งผลให้การเติบโตแข็งแกร่งยิ่งขึ้น ในขณะที่เศรษฐกิจประเทศกำลังพัฒนาจะมีความก้าวหน้าที่ช้าลงในการไล่ตามระดับรายได้ของประเทศเศรษฐกิจขั้นสูง โดยจะเติบโตคงที่ประมาณร้อยละ 4 ในอีก 2 ปีข้างหน้า แต่ยังไม่เพียงพอที่จะส่งเสริมความก้าวหน้าในการบรรเทาความยากจนและบรรลุเป้าหมายการพัฒนาที่กว้างขึ้น นอกจากนี้ การเติบโตจะชะลอตัวในภูมิภาคเอเชียตะวันออกและแปซิฟิก รวมถึงในยุโรปและเอเชียกลางเนื่องจากอุปสงค์ภายในประเทศที่อ่อนแอทั้งในจีนและยุโรปสำหรับอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยอาจลดลงอย่างค่อยเป็นค่อยไป

ทางฝ่ายวิจัยกรุงศรี ได้ประเมินว่า เศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มเติบโต แต่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 10 ปีในช่วงก่อนโควิด-19 ที่ราวร้อยละ 3.7 โดยมีปัจจัยหนุนจากการผ่อนคลายลงของเงินเฟ้อซึ่งจะช่วยเพิ่มกำลังซื้อของประชาชน ขณะเดียวกันยังเปิดทางให้ประเทศแกนหลักทยอยปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพื่อหนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจและลดความเสี่ยงต่อภาวะถดถอย

อย่างไรก็ตาม การเติบโตทางเศรษฐกิจจะถูกกดดันจากหลายปัจจัย อาทิ 1). ผลพวงจากอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีตท่ามกลางภาระหนี้จำนวนมากของภาครัฐและภาคเอกชน ทั้งในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจหลักและกลุ่มประเทศตลาดเกิดใหม่ โดยหนี้สาธารณะที่อยู่ในระดับสูงจะกดดันการใช้จ่ายและการลงทุนของภาครัฐ พร้อมทั้งจำกัดขีดความสามารถของรัฐบาลในการขับเคลื่อนนโยบายเพื่อรับมือกับความท้าทายเชิงโครงสร้างต่าง ๆ เช่น การลดภาวะความยากจนและความเหลื่อมล้ำในสังคม รวมถึงการปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ 2). การลงทุนและการเติบโตของผลผลิตที่อ่อนแอ และต้นทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ 3). นโยบายเศรษฐกิจสหรัฐฯ หลังจากที่นายโดนัลด์ ทรัมป์ ได้รับเลือกเป็นประธานาธิบดีอีกครั้ง 4). แนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน 5). ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ทั้งในตะวันออกกลางเช่น ความขัดแย้งระหว่างอิสราเอลและฮามาส และสงครามรัสเซีย-ยูเครน ทำให้ราคาสินค้าโภคภัณฑ์โดยเฉพาะน้ำมันเพิ่มสูงขึ้น อาจนำไปสู่ภาวะชะงักงันด้านอุปทานและวิกฤตพลังงาน และส่งผลต่อความท้าทายในการควบคุมเงินเฟ้อของหลายประเทศ ที่อาจทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกต้องเผชิญกับความผันผวนและการเติบโตช้าลง และ 6). การแบ่งขั้วทางเศรษฐกิจซึ่งนำโดยสหรัฐฯ และจีน ผ่านการกีดกันทางด้านภาษี และมีใช้ภาษีที่รุนแรงขึ้น อาจจุดชนวนสงครามการค้ารอบใหม่และตอกย้ำกระแสโลกาภิวัตน์ย้อนกลับ (Deglobalization) ซึ่งจะสร้างแรงกระเพื่อมต่อการค้าการลงทุนและเศรษฐกิจทั่วโลก

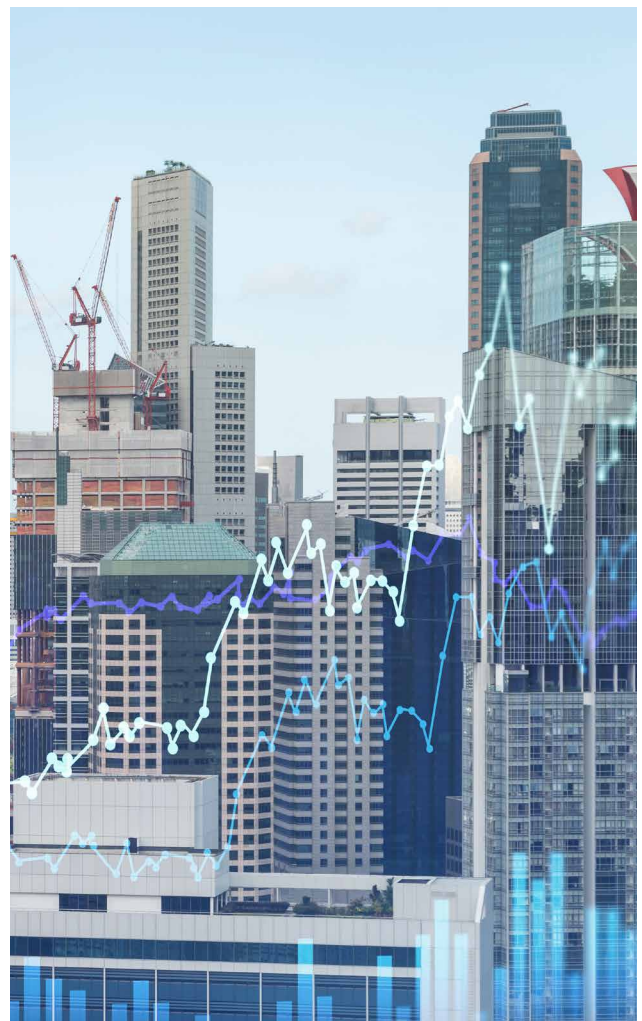
ปัจจัยเหล่านี้จะกดดันให้การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจชะลอตัวลงในบางประเทศ จึงมีความจำเป็นต้องพัฒนากลยุทธ์ใหม่ เพื่อผลักดันการปฏิรูปในประเทศผ่านการส่งเสริมการลงทุนในภาคเอกชนให้มากขึ้น กระชับความสัมพันธ์ทางการค้า และส่งเสริมการใช้เงินทุนบุคลากร และพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ภาวะเศรษฐกิจไทยปี 2567 และแนวโน้มปี 2568

ตามที่ทางสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ได้ออกรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตจากร้อยละ 2.0 ในปี 2566 แสดงถึงการฟื้นตัวที่มั่นคง โดยได้รับแรงหนุนจากการบริโภคภาคเอกชน การใช้จ่ายภาครัฐ และการส่งออกสินค้าโดยการบริโภคภาคเอกชนการอุปโภคภาครัฐบาล การลงทุนภาครัฐ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 4.4 ร้อยละ 2.5 ร้อยละ 4.8 และร้อยละ 5.8 ตามลำดับ ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 - 3.3 (ค่ากลางการประมาณการร้อยละ 2.8) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ

สำหรับหน่วยงานภาครัฐ อาทิ กระทรวงการคลัง และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือแบงก์ชาติ รวมถึงนักวิเคราะห์จากสำนักวิจัยฝั่งเอกชน อาทิ ศูนย์วิจัยกสิกรไทย Krungthai Compass และKKP Research ต่างก็คาดคะเนไปในทิศทางเดียวกัน ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2568 จะขยายตัวที่ประมาณร้อยละ 2.3 - 3.3 ต่อปี โดยมี 4 ปัจจัยสนับสนุนหลัก ได้แก่การบริโภคภาคเอกชน การส่งออก การท่องเที่ยวและการลงทุนภาครัฐและเอกชน



ด้านการบริโภคภาคเอกชนคาดว่า จะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.3 - 3.3 ต่อปี แม้ปีนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง และมีทิศทางสินเชื่อกำลังหดตัวลง แต่มีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาลโดยเฉพาะโครงการแจกเงิน 10,000 บาทในเฟสถัดๆ ไปในวงเงินงบประมาณอีกราว 1.8 แสนล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะส่งผลบวกต่อการใช้จ่ายของครัวเรือนราวร้อยละ 0.2-0.3 ของ GDP และมีรายได้เกษตรกรที่ขยายตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม KKP Research มองว่ากลุ่มการบริโภคสินค้าคงทนที่ยังหดตัวต่อไป ด้านการส่งออกมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.0 - 4.4 ต่อปี สอดคล้องกับความต้องการสินค้าของตลาดโลกและเศรษฐกิจคู่ค้าที่ปรับตัวดีขึ้น โดยทางอุปทานมองว่าจะขยายตัวได้จากสินค้ากลุ่มเทคโนโลยีและเกษตรแปรรูปเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม การส่งออกไทยไปยังสหรัฐฯ คาดว่าจะชะลอลงจากมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯ ซึ่งสินค้าไทยที่คาดว่าจะได้รับผลกระทบมากที่สุด คือ กลุ่มที่ไทยได้รับอานิสงส์จากการเข้ามาลงทุนหรือย้ายฐานการผลิตของจีนมายังไทยในสงครามการค้ารอบแรก รวมถึงสินค้าอิเล็กทรอนิกส์และสินค้าอุตสาหกรรมที่อาจถูกเก็บภาษีนำเข้าสูงถึงร้อยละ 40 - 60 จากการที่สินค้าส่งออกไทยเกินดุลการค้ากับสหรัฐฯ สูง ขณะที่ภาคการท่องเที่ยวคาดว่าจะยังขยายตัวต่อเนื่อง ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นเป็น 38.5 ล้านคน ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนรายได้จากการท่องเที่ยว และส่งเสริมภาคบริการและภาคการผลิตที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนในปี 2568 จะเป็นอีกหนึ่งเครื่องยนต์สำคัญในการสนับสนุนเศรษฐกิจไทยโดยได้รับแรงขับเคลื่อนจาก 2 ปัจจัยสำคัญ ได้แก่ 1) การลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 ต่อปี จากการเร่งดำเนินโครงการขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนโดยบีโอไอ ซึ่งมีมูลค่าขอรับการส่งเสริมสูงกว่า 1.14 ล้านล้านบาทในปี 2567 สูงสุดในรอบ 10 ปีและมีโครงการยื่นขอส่งเสริมกว่า 3,100 โครงการ ซึ่งคาดว่าจะทยอยลงทุนจริงภายใน 1 - 4 ปีหลังการอนุมัติ ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินลงทุนนั้น ส่วนหนึ่งเกิดจากการย้ายการผลิตของจีนหลังจากการเกิดสงครามการค้ารอบแรกโดยเฉพาะในอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ รวมถึงมาตรการภาครัฐที่ช่วยสนับสนุนการเปลี่ยนผ่านเทคโนโลยีในอุตสาหกรรมยานยนต์ ส่งผลต่อการไหลเข้ามาของเม็ดเงินลงทุนจากต่างประเทศในอุตสาหกรรมรถยนต์ไฟฟ้า (EV) นอกจากนี้ยังมีการลงทุนในศูนย์ข้อมูล (Data Center) เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นของ Data Center ทั่วโลก 2) การลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.4 ต่อปี จากความต่อเนื่องในการเบิกจ่ายรายจ่ายลงทุนและการเร่งรัดโครงการสำคัญ เพื่อยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขัน และกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่องในภาคเอกชน นอกจากนี้ แรงหนุนจากเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณปี 2568 ยังส่งผลให้การบริโภคภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.3 ต่อปี ด้านเสถียรภาพภายในประเทศคาดว่าจะอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 0.7 - 0.9 ต่อปี

อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยภายในที่เฝ้าติดตาม ดังนี้ 1) การเร่งรัดการเบิกจ่ายงบประมาณประจำปี 2568 ทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายโดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน 2) การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้จ่ายของประชาชนผู้ได้รับสิทธิภายใต้โครงการเติมเงิน 10,000 บาท ผ่านดิจิทัลวอลเล็ต (ระยะที่ 3) เพื่อทำให้เม็ดเงินทั้งหมดถูกใช้จ่ายหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้อย่างเต็มที่และทำให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากที่สุด 3) การเร่งรัดการลงทุนในโครงการบ้านเพื่อคนไทยเพื่อให้เกิดการลงทุนตามแผนงาน 4) การกระตุ้นการท่องเที่ยวในภาพรวมและช่วงปลายปี ที่ประเทศไทยจะได้เป็นเจ้าภาพการแข่งขัน มหกรรมกีฬาซีเกมส์ครั้งที่ 33 และ 5) การเร่งรัดโครงการการลงทุนของภาคเอกชนหลังได้รับการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนแล้ว โดยเฉพาะโครงการที่เกี่ยวข้องกับ Data Center และ Cloud Region เพื่อให้เกิดเม็ดเงินลงทุนจริงสู่ระบบเศรษฐกิจและเสริมสร้างความแข็งแกร่งให้กับโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลของประเทศไทย

สำหรับปัจจัยภายนอก มีดังนี้ 1) แนวทางนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐอเมริกาและการตอบโต้ของประเทศต่างๆ ที่ได้รับผลกระทบ 2) การนำเข้าสินค้าจากประเทศที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายสหรัฐอเมริกาที่เพิ่มขึ้นกับผลกระทบต่อภาคการผลิตของอุตสาหกรรมไทย 3) ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางท่องเที่ยวเข้ามาในประเทศไทย 4) ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์โลกในหลายภูมิภาคที่อาจสร้างความผันผวนและจำกัดการเติบโตของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยและ 5) ปัญหานี้ครัวเรือนและภาคธุรกิจของไทย ซึ่งอาจกระทบกำลังการซื้อและการใช้จ่ายในระยะต่อไป

3. สถานการณ์ธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

สำหรับปี 2568 ศูนย์วิจัยฝั่งเอกชน คาดว่า 3 ธุรกิจที่จะได้ประโยชน์ในระยะแรก ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรม อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง โดยภายใน 1-2 ปีนี้ คาดว่า จะมีความต้องการสร้างโรงงานเพิ่มขึ้น แต่ทั้งนี้ประเทศไทยยังต้องเร่งพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ส่งเสริมการ upskill/reskill แรงงานและเจรจาความตกลงการค้าเสรีเพื่อเพิ่มโอกาสในการดึงดูด FDI ในระยะถัดไป โดยคาดการณ์ว่า FDI จากจีนจะมีบทบาทกับการลงทุนของไทยมากขึ้น เห็นได้จากในช่วง 9 ปีที่ผ่านมา อยู่ในเทรนด์ขาขึ้นอย่างเห็นได้ชัด สอดคล้องกับญี่ปุ่นที่เป็นเทรนด์ขาลง โดยในปี 2567 FDI จากจีนมีมูลค่าขอรับส่งเสริมการลงทุนถึง 1.75 แสนล้านบาท สูงกว่าญี่ปุ่น 3-4 เท่าตัว ซึ่งเกิดจากการเบี่ยงเบนการลงทุนของจีนสู่ฐานการผลิตในอาเซียน ที่มีผลจากแรงกดดันจากสงครามเทคโนโลยีและการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกา-จีนที่ยืดเยื้อ ทำให้ห่วงโซ่อุปทานการผลิตโลกมุ่งสู่พันธมิตรในภูมิภาคเดียวกันมากขึ้น โดยจีนผันจากการเป็นผู้นำเข้าทุนในอดีต กลายเป็นผู้ส่งออกทุนรายใหญ่ที่มุ่งสู่ภูมิภาคอาเซียน จากแรงผลักดันของกำลังการผลิตส่วนเกินในจีน และแรงดึงดูดในการใช้ฐานผลิตอาเซียนส่งออกไปสหรัฐอเมริกา ส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอุตสาหกรรมต้นน้ำที่ใช้เทคโนโลยีสูงใน



กลุ่มอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ เครื่องใช้ไฟฟ้า ชิ้นส่วนยานยนต์ และพลังงานหมุนเวียน กระแสเบี่ยงเบนการลงทุน (Investment diversion) ดังกล่าวจึงเอื้อให้ฐานการผลิตในเอเชียรวมถึงไทยขยับสู่การผลิตระดับต้นน้ำที่มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในห่วงโซ่มูลค่าของโลก เห็นได้จากการขอรับส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมแผงวงจรพิมพ์ในไทยที่มีมูลค่าสูงกว่า 1.4 แสนล้านบาทในช่วงเดือนมกราคม 2566-มิถุนายน 2567 เทียบกับเพียง 1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565 โดยเงินลงทุนส่วนใหญ่มาจากจีน ไต้หวัน ญี่ปุ่น และฮ่องกง

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในจุดหมายสำคัญของการลงทุนจากจีน เนื่องจากไทยมีศักยภาพที่โดดเด่นไม่เป็นรองกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน โดยสะท้อนจากมุมมองของ Milken Institute หน่วยงานชั้นนำของอเมริกา ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระด้านความคิดเศรษฐกิจที่ชี้ว่าไทยติดอยู่ในอันดับ 2 ของกลุ่มประเทศ Emerging and Developing Asia เป็นรองเพียงมาเลเซีย โดยมีจุดเด่นเรื่อง สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ บัณฑิตพื้นฐานด้านเศรษฐกิจและความพร้อมของบริการด้านการเงิน แต่จุดที่ต้องปรับปรุงให้ดียิ่งขึ้นคือ การปกป้องสิทธิของนักลงทุนและความสอดคล้องกับกฎระเบียบสากล อนึ่ง สัญญา FDI จากจีนนี้ ก็สะท้อนมายังกองทรัสต์ฯ โดยในระยะปีหลังนี้พบว่าผู้เช่ารายใหม่ของกองทรัสต์จะเป็นสัญชาติจีน ซึ่งส่งผลให้ภาพรวมสัดส่วนสัญชาติผู้เช่าจากจีนเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่สัดส่วนผู้เช่าสัญชาติญี่ปุ่นลดลง

จากการคาดการณ์และปัจจัยดังกล่าว จึงเป็นตัวเสริมที่พอจะประมาณการแนวโน้มของธุรกิจของกองทรัสต์ในปี 2568 ได้ว่าอัตราการเช่าและรายได้ของกองทรัสต์จะปรับตัวดีขึ้นกว่าปีที่ผ่านมา โดยตัวศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ เอง ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมที่ดีซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ นอกจากจะตั้งอยู่ในใจกลางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) ที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ พื้นที่เชื่อมต่อโดยตรงกับทางด่วนพิเศษสายหลักบางนา – ตราด และทางด่วนพิเศษกรุงเทพฯ - ชลบุรี ทำให้สามารถเดินทางไปยังท่าเรือ น้ำลึกแหลมฉบังและท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุดได้สะดวก อีกทั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งนอกจากความได้เปรียบในการคมนาคมที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ยังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ โรงแรม โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า และสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่จะดึงดูดลูกค้าให้สนใจเข้ามาลงทุนอีกมาก และทางทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ มี อมตะ ซัมมิท ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์ที่จะคอยบริการและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าเพื่อให้ได้รับการบริการที่ดีที่สุดตั้งแต่เริ่มต้นและตลอดระยะเวลาการเช่าที่อยู่กับกองทรัสต์ ร่วมกับบริษัทแม่และบริษัทในกลุ่มอมตะ ที่คอยสนับสนุนด้านต่างๆ แก่นักลงทุนและลูกค้าของบริษัท ซึ่งเหล่านี้สร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนใหม่ๆ ที่เข้ามาเยี่ยมชมอาคาร และนับว่าเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญที่ทำให้นักลงทุนต้องการเข้ามาตั้งโรงงานภายในนิคมอุตสาหกรรม เพื่อรับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมแทนการออกไปตั้งโรงงานเองหรือไปอยู่กับผู้ประกอบการรายย่อยอื่นภายนอกนิคมอุตสาหกรรม



อย่างไรก็ดีทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์ เพื่อเฝ้าระวังและปรับการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน และด้วยประสิทธิภาพของผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ นั้นกระจายอยู่ในหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม และหลากหลายสัญชาติดังที่ได้กล่าวมาในหมวดผู้เช่าของกองทรัสต์ ซึ่งมีได้กระจุกตัวอยู่เพียงประเภทใดประเภทหนึ่ง ประกอบกับอายุของสัญญาเช่าก็กระจายตัว จึงจัดว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงเบื้องต้นไปได้ในระดับหนึ่ง

4. กลยุทธ์การแข่งขัน

แม้ว่าธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่เข้ายาก ไม่ใช่ใครจะสามารถเข้ามาเล่นในตลาดนี้ได้ แต่พบว่าในระยะปีหลังๆ มานี้มีนิคมอุตสาหกรรมบางแห่งเกิดขึ้นมาใหม่ในบริเวณใกล้เคียง อันอาจนับได้ว่าเป็นคู่แข่งที่ต้องคอยจับตาดูอย่างใกล้ชิด และแม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และทำนุบำรุง รักษา พัฒนา ปรับปรุงผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้เช่าโรงงานของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าลูกค้าปัจจุบันจะเป็นแบรนด์แอมบาสเดอร์ที่ดีที่สุดในการบอกต่อและชักชวนนักลงทุนรายใหม่ๆ ให้มาอยู่กับกองทรัสต์

ในขณะที่ทางบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ซึ่งเป็นสถานที่ที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่นั้น ก็มีการปรับปรุง พัฒนา เสริมศักยภาพอย่างเต็มที่ เพื่อพัฒนาให้เป็นนิคมอันดับต้นๆ ของประเทศ มีการเตรียมทั้งทางด้านสาธารณูปโภคที่เพียงพอและเพียงพอ เพื่อให้ทางผู้ประกอบการภายในนิคมมีความมั่นใจ มุ่งเน้นการบริการและบริหารจัดการภายในนิคมอย่างครบวงจร เพื่อให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปกับผู้มีส่วนได้เสีย ภายใต้หลักการ “ALL WIN” และมุ่งก้าวสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ซึ่งเหล่านี้ล้วนทำให้เป็นส่วนช่วยเสริมให้กับผู้ประกอบการภายในนิคม ในการผลิตและส่งสินค้าออกสู่ตลาดโลก รวมถึงการเตรียมความพร้อม กรณีมีเหตุภัยแล้ง โดยทำการขุดและขยายบ่อน้ำดิบเพิ่มเติม เพื่อรองรับความเสี่ยงทางด้านนี้ โดยทางนิคมมั่นใจว่าสามารถ supply นำให้กับผู้ประกอบการภายในนิคมได้เพียงพอ ซึ่งนับเป็นจุดขาย กลยุทธ์การแข่งขันหลักของทางอมตะเพิ่มเติมนอกเหนือจากความพร้อมด้านอื่นๆ ที่ได้จัดเตรียมให้กับลูกค้าภายในนิคม

ทั้งนี้ ในการพิจารณาเลือกเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูป ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิเช่น สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน รวมทั้งอัตราค่าเช่า ด้านทำเลที่ตั้งสิ่งที่จะพิจารณาเป็นอันดับต้นๆ คือ ใกล้กับบริษัทคู่ค้า เพื่อการบริหารด้านโลจิสติกส์ให้สามารถจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ลดภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขนส่งและเวลา และหากเป็นสินค้าที่ส่งออกก็เน้นที่ใกล้กับท่าเรือหรือสนามบิน และการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมก็มีส่วนช่วยสนับสนุนเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจากกรมส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

ทางกองทรัสต์เองก็ค่อนข้างเปิดกว้างในการปล่อยเช่าอาคารให้กับนักลงทุนในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งอาจจะเป็นผู้ผลิตเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วน, อะไหล่และประกอบรถยนต์ ผลิตเครื่องมือแพทย์ ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค ตลอดจนผู้นำเข้าและส่งออก ฯลฯ และหลากหลายเชื้อชาติ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงเนื่องจากการกระจายการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่า แต่ยังคงจำกัดและเข้มงวดในการพิจารณาคัดเลือกสำหรับอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่านั้น เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรม ใกล้ EEC และเป็นทำเลที่มีศักยภาพ จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นอาจจะสูงกว่าผู้ประกอบการที่อาคารตั้งอยู่ภายนอกนิคมอุตสาหกรรม หรือทั่วไป แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทฯ ยังคงต้องคำนึงถึงอัตราค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของตลาดและคู่แข่ง จำนวนโรงงานที่ว่างอยู่ในขณะนั้นประกอบกัน โดยทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคอยตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้มั่นใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ ในขณะที่ได้ราคาที่เหมาะสมด้วยควบคู่กัน

เอกสารอ้างอิง

- ธนาคารแห่งประเทศไทย: IMF-WBG Annual Meetings 2024 (AM2024), ผลการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน ครั้งที่ 1/2568
- กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF): รายงานภาพรวมเศรษฐกิจโลก (ปี 2567 และ มกราคม 2568)
- ธนาคารโลก: แนวโน้มเศรษฐกิจโลก (มกราคม 2568)
- วิจัยเศรษฐกิจ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา : แนวโน้มธุรกิจและอุตสาหกรรมไทยปี 2568 - 2570
- สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ: NESDC ECONOMIC REPORT 17.02.2568
- กระทรวงการคลัง: ประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2567 และ 2568
- ศูนย์วิจัยกสิกรไทย: แนวโน้มเศรษฐกิจและการเงินปี 2568 09.01.2568
- ศูนย์วิจัยเกียรตินาคินภัทร: ทำไมเศรษฐกิจไทยไม่ฟื้นตัวแม้มีปัจจัยบวกมากขึ้น 03.02.2568
- ศูนย์วิจัยกรุงไทย : ข่าวและประกาศ เมื่อวันที่ 13.01.2568 และวันที่ 19.02.2568

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใด ๆ ที่จะต้องใช้ค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาดหรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นอาจไม่สามารถตรวจพบด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหนี้ที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่ง อนาคต ชัมมิต ที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากการณื่อดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

3. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า



4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

ในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม กองทรัสต์ และผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวจากการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้อย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้หนึ่ง ในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง และสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จ กองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่ทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิต ว่า อมตะ ชัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิตได้เนื่องจากผิดสัญญา

5. ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

5.1 ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จาก อมตะ ชัมมิต ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิต ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และอมตะ ชัมมิต สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมอาคารกับ อมตะ ชัมมิต ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (อมตะ ชัมมิต) ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

5.2 การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญาเช่ารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

5.3 ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาก็อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

5.4 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ทั่วทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์ใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจฐานการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

2. ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การสูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง



3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ อมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตาม กลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท ยังคงเป็นเจ้าของอาคารโรงงานซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของ อมตะ ชัมมิท ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคารโรงงาน มาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนอาคารโรงงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลักแล้วบริษัทฯ กำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่าง กองทรัสต์ กับ อมตะ ชัมมิท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของแต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน
- อมตะ ชัมมิท ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์ เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิท เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิท มีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุนนอกจากนี้อมตะชัมมิทและ/หรือนิติบุคคลที่อมตะชัมมิทมีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท
- อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โน้มน้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนแก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิท ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดแจ้งว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ในกรณีที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการเช่า (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

- อมตะ ชัมมิต จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเข้าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเข้า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเข้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเข้าพร้อมกัน ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเข้าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเข้า ให้อมตะ ชัมมิต ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเข้าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเข้าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิต จะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจจะเข้าไว้เพื่อให้บริษัท ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทหรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาค่าเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิต จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเข้าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของ อมตะ ชัมมิต มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และอาจส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้กู้อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ



ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของการสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และผู้เช่า ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติอุบัติเหตุ และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการรับประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดหาให้มีการรับประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น

3. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ดินของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

4. ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราเช่าพื้นที่ลดลงเป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สถานะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดหาให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ

- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การฉ้อโกง และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ

- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
- การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
- การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งอาจเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น

6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

7. ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการชำระค่าเช่า และการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

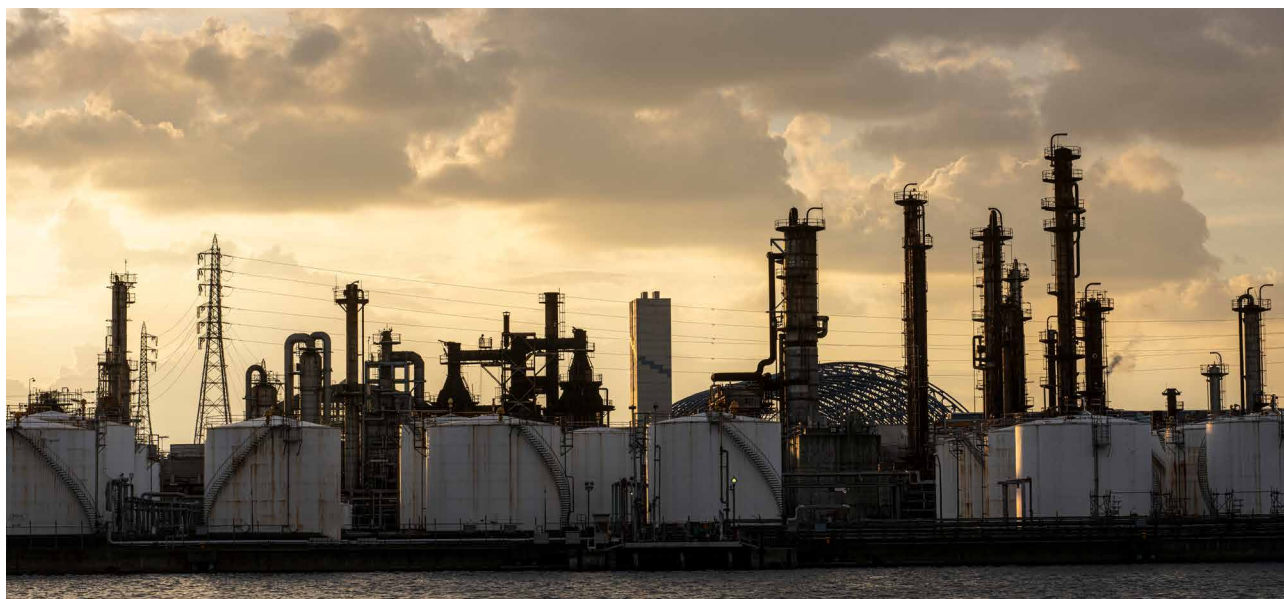
ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากประสบปัญหาทางการเงิน จนทำให้ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือค้างชำระ บัณฑิตเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย เนื่องจากค่าเช่าคือรายได้หลักของกองทรัสต์ แม้ว่าทางกองทรัสต์มีการวางนโยบายที่รัดกุมในการติดตามหนี้คงค้าง ตลอดจนการลดความเสี่ยงจากโอกาสจากการเสียรายได้ อันเนื่องมาจากลูกค้าผิดสัญญาเช่า อาทิ หากผู้เช่าล่าช้าจะก่อให้เกิดค่าปรับจากการชำระค่าเช่าล่าช้า และหากผู้เช่าค้างชำระเกิน 3 เดือน จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ยกเลิกสัญญาเช่า หรือกรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดนั้น กองทรัสต์สามารถเงินประกันการเช่า ซึ่งมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ทั้งนี้เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ตรงเวลาและลดความเสี่ยงในการเสียรายได้ของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีศักยภาพในการชำระค่าเช่า แล้วจำเป็นต้องยกเลิกสัญญา แม้ว่ากองทรัสต์อาจจะได้เงินประกันการเช่า แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะต้องใช้เวลาอันยาวนานเท่าใดในการหาผู้เช่าใหม่มาแทน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในระยะหนึ่ง และอาจจะต่อเนื่องเป็นหลายเดือน

8. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติ ของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตจากประเทศต่าง ๆ เท่ากับร้อยละ 30 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนยังมีการกระจุกตัวของสัญชาติผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่นจำนวนกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี อมตะ ชัมมิท ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมายังประเทศไทย และจากความสำเร็จของการบรรลุข้อตกลง RCEP ที่เพิ่งสำเร็จไปเมื่อเร็ว ๆ นี้จะยิ่งทำให้ความสัมพันธ์ของประเทศไทยในกลุ่มพันธมิตรแน่นแฟ้นและเกื้อกูลกันมากขึ้นเพื่อผลประโยชน์ทางการค้า ประเทศญี่ปุ่นซึ่งเป็นลูกค้าหลักของกองทรัสต์ก็เป็นสมาชิกของ RCEP ด้วย ดังนั้นโอกาสจะเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศนั้น น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก





ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

1. ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมายประกาศข้อกำหนดระเบียบข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบายและ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่าง ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ เหล่านี้เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

2. ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์นั้นเป็นข้อสมมติฐานที่อาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

3. ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเห็นอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน



4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาอัตราค่าจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

5. ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือ รับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียม กองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ผันผวนในปัจจุบัน ส่งผลให้เกิดการตื่นตัวในการบริหารจัดการประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมในทุกภาคส่วนทั่วโลก ซึ่งเป็นแรงผลักดันให้หลายประเทศทั่วโลกเริ่มหรือปรับปรุงนโยบายและกฎหมายข้อบังคับหรือกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมให้มีความเข้มงวดเพิ่มขึ้น เพื่อควบคุมการสร้างผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมและผลต่อเนื่องไปยังผู้มีส่วนได้เสียในสังคม

สำหรับภาครัฐของไทยได้เตรียมออก (ร่าง) พระราชบัญญัติการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (กฎหมายโลกร้อน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างพิจารณาแก้ไขปรับปรุง ที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ใน พ.ศ.2569 โดยกำหนดให้ภาคธุรกิจต้องรายงานปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและตั้งเป้าหมายการดำเนินงานด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ รวมถึงผลักดันตลาดคาร์บอนเครดิต ทั้งนี้ เพื่อกระตุ้นให้ทุกหน่วยงานควบคุมการปล่อยคาร์บอนอย่างจริงจังเพื่อบรรลุเป้าหมาย Net Zero ที่กำหนดไว้ในปี 2608

จากมาตรการต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นส่งผลต่อความสนใจในอาคารที่เน้นด้านสิ่งแวดล้อมของผู้ประกอบการมากขึ้นโดยผู้ประกอบการอาจมองหาอาคารที่ให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานสะอาดเป็นทางเลือก อาทิ พลังงานจากโซลาร์ หรือ พลังงานจากการเผาขยะ เป็นต้น ซึ่งนับเป็นทั้งความเสี่ยงและโอกาสสำหรับผู้ประกอบการ สำหรับทางกองทรัสต์เอง เนื่องจากอาคารโรงงานเป็นอาคารที่สร้างมาแล้วเป็นระยะเวลาหนึ่ง และยังไม่มีการรับรอง Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ซึ่งประเมินโดยองค์กรของประเทศสหรัฐอเมริกา หากต้องมีการปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันและเพื่อให้ได้ใบรับรองมานั้น กองทรัสต์อาจต้องรับภาระทางด้านค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่สูงขึ้น



ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของทรัสต์ ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือข้อมูลเพิ่มเติมอื่นของกองทรัสต์ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.amatareit.com หรือเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.or.th

บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ตกลงจะดำรงรักษาสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยถ้าทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกไม่มีผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเข้าเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินนั้นโดยจะทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และจะเป็นผู้เช่าจนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่าหรือจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามราคาตลาด และในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกหากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แต่มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราเช่าตามราคาตลาด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์ฯ จนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้การรับประกันรายได้ดังกล่าวข้างต้น ครอบคลุมในปี 2562 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว



โครงสร้างการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2557 และได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2558

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

สรุปข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ

| | |
|-----------------------------------|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105557048153 |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท | 1 เมษายน 2557 |
| ที่ตั้งของบริษัท | 2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: +66 2 792 0089 อีเมล: ir@amatareit.com |
| เว็บไซต์ | www.amatareit.com |
| ทุนจดทะเบียน | 10,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) |
| ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ | ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ |
| รายชื่อกรรมการ | 1. นายอภิรักษ์ ธีระนง ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ 2. นายสรพล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา กรรมการ 3. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ กรรมการ |
| ผู้มีอำนาจลงนาม | 1. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐและ นายสรพล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท 2. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ หรือนายสรพล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา คนใดคนหนึ่งลงลายมือชื่อร่วมกับนายอภิรักษ์ ธีระนง รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท |
| รอบระยะเวลาบัญชี | 1 มกราคม - 31 ธันวาคม |



ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ชัมมิก รีทส์ แอมเนจเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

| | ชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด(%) |
|---|--------------------------------------|---------------------------|---|
| 1 | บริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด | 99,997 | 99.997 |
| 2 | นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์ | 1 | 0.001 |
| 3 | นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ | 1 | 0.001 |
| 4 | นายสันติ พัฒนะเมลิ้ง | 1 | 0.001 |
| | รวม | 100,000 | 100.000 |

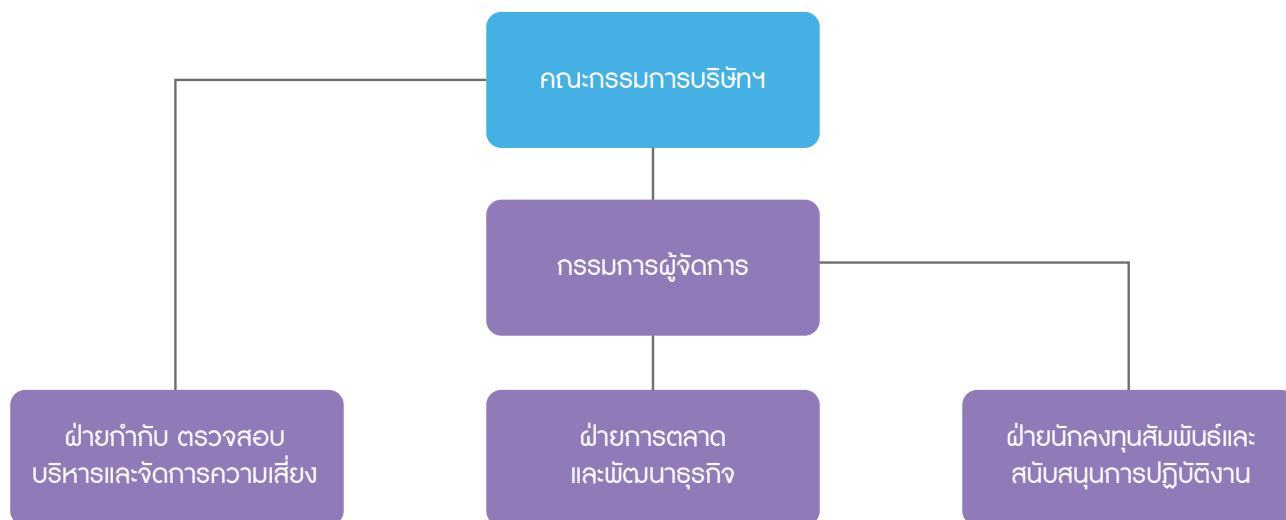
ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิก”) ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ซึ่งจัดเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเข้าข่ายเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ อมตะ ชัมมิกเป็นหนึ่งในบริษัทในเครือของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ภายใต้หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครืออมตะ”) โดยเครืออมตะดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาที่ดิน พร้อมระบบสาธารณูปโภคเพื่อขายและให้เช่า โดยธุรกิจของเครืออมตะแบ่งเป็น 4 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ กลุ่มนิคมอุตสาหกรรมและพัฒนาชุมชนเมือง กลุ่มสาธารณูปโภค กลุ่มธุรกิจให้บริการ และกลุ่มการลงทุน ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครืออมตะได้จากเว็บไซต์ ของบริษัทที่ <http://www.amata.com> และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

อมตะ ชัมมิก จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2547 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน อมตะ ชัมมิก เป็นจำนวนร้อยละ 49 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด อมตะ ชัมมิก เป็นเจ้าของและผู้บริหารงานอาคารโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 และเป็นผู้ประกอบการอันดับต้นๆ ในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารโรงงานสำเร็จรูป

โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัทฯ และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

คณะกรรมการบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

1. ประธานกรรมการ

| | |
|-------------------------------|---|
| นายอภิรักษ์ ณ ระนอง | ประเภทของกรรมการ : กรรมการอิสระ วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 28 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ |
| อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย: | <ul style="list-style-type: none"> Director Accreditation Program: DAP 35/2005 Audit Committee Program: ACP 9/2005 Monitoring the System of Internal Control & Risk Management: MIR 2/2008 |
| ประสบการณ์ทำงาน | ปี 2541 - 2564 ประธานบริหาร Terrene Intertrade Co., Ltd. |
| ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน: | ปี 2548 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ บริษัท ไทยสตีลเคเบิล จำกัด (มหาชน) ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท ไทยสตีลเคเบิล จำกัด (มหาชน) |
| | ปี 2557 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด |



2. กรรมการ

นายสรวิศ สนิทวงศ์ ณ อยุธยา :

ประเภทของกรรมการ : กรรมการ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 27 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Cleveland State University

อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย:

ปี 2563

Director Accreditation Program : DAP 168/2020

ปี 2563

หลักสูตรการบริหาร เศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับนักบริหาร
ระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า

ประสบการณ์ทำงาน

ปี 2561 - 2564

กรรมการบริหาร บริษัท อีทีเอส โฮลดิ้ง (ไทยแลนด์) จำกัด

ปี 2556 - 2566

กรรมการบริหาร บริษัท ซีล เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

ปี 2552 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ บริษัท มาสเดอ เมกเคอ จำกัด

ปี 2552 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ บริษัท อีสเทิร์น เทค เซอร์วิสเซส จำกัด

ปี 2557 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ปี 2567 - ปัจจุบัน

อนุกรรมการ หน่วยงาน การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

3. กรรมการ

นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ

ประเภทของกรรมการ : กรรมการ

วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ : 14 กุมภาพันธ์ 2562

คุณวุฒิการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ, West Coast University
- Mini MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรีคณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย

Director Certification Program : DCP 108/2008

Company Secretary Program : CSP 32/2009

Advanced Audit Committee Program : ACP 44/2022

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

2553 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด

2560 - ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์
จำกัด



คณะผู้บริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้จัดการ

1. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาธุรกิจระหว่างประเทศ, West Coast University
- Mini MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Mini MRE มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

- Director Certification Program : DCP 108/2008
- Company Secretary Program : CSP 32/2009
- Advanced Audit Committee Program: ACP 44/2022

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

- | | |
|----------------------|---|
| ก.ค. 2553 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท อมตะ ปิ.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด |
| พ.ค. 2560 - ปัจจุบัน | • กรรมการผู้จัดการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด |

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|------------------------|---|
| ก.ค. 2556 - พ.ค. 2560 | • ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาข้อมูลองค์กร บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| 2551 - มิ.ย. 2556 | • ผู้จัดการฝ่ายบริหารความเสี่ยง / บริหารการลงทุน บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ก.ค. 2551 - เม.ย. 2558 | • กรรมการ บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด |
| พ.ค. 2551 - พ.ย. 2557 | • กรรมการ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด |
| ต.ค. 2551 - ส.ค. 2557 | • Member of Inspection Committee, Amata (Vietnam) Joint Stock Company |

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

2. นางสาวติลดา แซ่เตี๋ย

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

- | | |
|-----------------------|--|
| มิ.ย. 2563 - ปัจจุบัน | • ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด |
|-----------------------|--|

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|------------------------|---|
| ก.ย. 2556 - มิ.ย. 2563 | • ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน) |
| ก.ค. 2550 - ก.ย. 2556 | • ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด |



ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

3. นางสาวเรณูภา สุวรรณ

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะวิทยาการจัดการ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

ต.ค. 2564 - ปัจจุบัน เจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน

พ.ย. 2556 - ก.ย. 2564 ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท เนอวานา ไดอิ จำกัด (มหาชน)

ส.ค. 2553 - พ.ย. 2556 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

4. นายพิรภัต เอี่ยมธีระไพบุลย์

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

ม.ค. 2564 - ปัจจุบัน ผู้จัดการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน

ธ.ค. 2562 - มี.ค. 2563 วิศวกรโยธา / สำนักงานใหญ่ บริษัท อิตาเลียน-ไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ก.ค. 2560 - ธ.ค. 2562 วิศวกรโยธา / โครงการประเทศลาว บริษัท อิตาเลียน-ไทย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

5. นางสาวนฤกร หงส์ศิริกาญจน์

คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ภาคภาษาอังกฤษ)

ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

พ.ย. 2565 - ปัจจุบัน เจ้าหน้าที่ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ประสบการณ์ทำงาน

ต.ค. 2563 - มี.ค. 2565 ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซลยัค สอบบัญชี จำกัด

หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (2.2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (2.3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือเพื่อบุคคลอื่นใด หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (2.4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
 2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
 นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้
 - (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
 - (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น
 โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้
- (2.5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สังการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว



- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 2. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (7.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (7.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น

- (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กระทำการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหรือ ได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าว พร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงาน ต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - (1.1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - (1.2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
 - (1.3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
 - (1.4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
 - (1.5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์
 - (1.6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
 - (1.7) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
 - (1.8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
 - (1.9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
 - (1.10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้การทำให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
 - (4.1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (4.2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 - (4.3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
 - (4.4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
 - (4.5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
 - (4.6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
 - (4.7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
 - (4.8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้บริการ
 - (4.9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (4.10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์และความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน และไม่เป็นการตัดสินใจที่ทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
 - (4.11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (4.12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (4.13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ กองทรัสต์ได้ลงทุน เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับใช้ได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว



- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงินรายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คคงค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน
- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นกรณีการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานและบัญชีประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- (13) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (14) จัดเตรียมแผนการเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (15) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยแผนดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (16) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเองภายใต้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์
- (17) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 29/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

3. หน้าทีจากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอกเป็นผู้ดำเนินการ แต่อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คัดสรรผู้ที่มาทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบเพื่อให้ได้ผู้ที่เหมาะสมมากด้วยประสบการณ์และความชำนาญที่จะช่วยจัดหาประโยชน์จากการปล่อยเช่าโรงงานสำเร็จรูปของกองทรัสต์ และยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1.1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพที่เสี่ยง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ให้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (1.2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
- (1.3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (1.4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
- (1.5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณานุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์



- (2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (2.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (2.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรมใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกับกองทรัสต์
- (2.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (2.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
- (2.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัท ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

(1) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์, พ.ร.บ. ทรัสต์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

(2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนารูขี้ง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหาร กองทรัสต์ โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนใน ทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือก ผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการ ตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทน ได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และ ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบ การทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จาก ทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาศักยภาพความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต., ตลาดหลักทรัพย์, ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดใน สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำและเผยแพร่งบการเงิน ทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดูแลจัดหา บุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการ ภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการ กองทรัสต์
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน



การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- (1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ตามที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาหกสิบ (60) วัน นับแต่วันที่ทรัสต์แจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ปรากฏข้อเท็จจริงต่อทรัสต์ว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตาม ประกาศ สช. 29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด
- (3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหายค่าใช้จ้างต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

(1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (2.1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2.2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี นับตั้งแต่วันที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์
- (2.3) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ หรือเป็นกรณีที่ได้รับอนุญาตไว้โดยสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับการอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (2.4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตาม สัญญาก่อตั้งทรัสต์

วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ที่ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ทรัสต์ถือถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่เป็นไปตามหลักเกณฑ์อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้
 - (ก) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ และผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมซึ่งบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
 - (ข) กองทรัสต์ที่ขออนุญาตหรือกองทรัสต์อื่น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้ขออนุญาตเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน
3. กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (อมตะ ซัมมิท) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

| | |
|------------------------------|--|
| ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด |
| ที่ตั้งสำนักงาน | 700 หมู่ 1 นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000 |
| โทรศัพท์ | +66 38 939 007 |
| เว็บไซต์ | www.amatasummit.com |
| วันจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท | 15 ธันวาคม พ.ศ. 2547 |
| ทุนจดทะเบียน | 400,000,000 บาท |
| คณะกรรมการบริษัท | <ol style="list-style-type: none"> นายภราดร สรวงสุวรรณ นางสาวจันจิรา แยมยิ้ม นายกรกฤษ จุฬารักษ์ นายทวีชัย จุฬารักษ์ นายสันติ พัฒนะเมธีก นายอนุชา สีนาทะกุล นายสุวิทย์ พัฒนะเมธีก นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ นางสาวทรงโสม ตั้งนพพันธ์ |

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2567

ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

| ชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้นที่ถือ | ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด |
|--|------------------|--|
| 1 บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | 1,960,000 | 49.0 |
| 2 บริษัท ซัมมิท คอร์ปอเรชั่น จำกัด | 1,000,000 | 25.0 |
| 3 นายสุวิทย์ พัฒนะเมธีก | 320,000 | 8.0 |
| 4 นายสันติ พัฒนะเมธีก | 320,000 | 8.0 |
| 5 นางสาวจันจิรา แยมยิ้ม | 40,000 | 1.0 |
| 6 นางสมหะทัย พานิชชีวะ | 40,000 | 1.0 |
| 7 นางสาวสิริณา พัฒนะเมธีก | 320,000 | 8.0 |
| รวม | 4,000,000 | 100.0 |



หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป

- 1.1 นอกเหนือจากที่ระบุให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้บริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดูแลและจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร ตามแผนการดำเนินงานประจำปีและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติและกำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ให้อสังหาริมทรัพย์พร้อมที่จะใช้หาประโยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ทรัพย์สินตามที่กำหนดในสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ
- 1.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการตรวจสอบและซ่อมแซมความแข็งแรงของทรัพย์สินเป็นประจำทุกปีตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ถือเป็นค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม
- 1.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance) ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) และอยู่นอกเหนือหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สินที่บริหารภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์
- 1.4 บริหารและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.5 พัฒนาการตลาดและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์
- 1.6 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้องค์กรทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 1.7 อำนาจความสะดวกในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่ได้รับการร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสมให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ในการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์ สามารถตรวจสอบได้
- 1.9 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผล เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขาย โอน ให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้
- 1.10 ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีอื่นใดอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ และชำระค่าภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 1.11 ดำเนินการจัดหาและจัดทำประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล และชำระเบี้ยประกันภัย (โดยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยจะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัย หรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 30 วันนับแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย



- (ก) ประกันภัยความเสียหายภัยพิบัติ (All Risks Insurance) โดยมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost)
- (ข) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability insurance)
- 1.12 ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ โดยแสดงข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือภาษีอื่นใดอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ, การชำระค่าเบี้ยประกันภัย หรือการชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ก่อนถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- 1.13 ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการตรวจสอบอาคารในโครงการประจำปี โดยกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้ตรวจสอบอาคาร ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเสนอผู้ตรวจสอบอาคารให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาได้
- 1.14 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์
- 1.15 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 2.1 จัดทำรายงานผลการดำเนินการ และนำเสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของทุกไตรมาส
- 2.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันสุดท้ายของไตรมาส รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน (Operating Expenses) เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 2.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีต่างๆ ตามหลักการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ และ/หรือ พึ่งรับไว้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่จัดทำเอกสารนั้นๆ ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 2.4 อำนาจความสะอาดในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ
- 2.5 อำนาจความสะอาดและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์และต้องรับผิดชอบร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

3. หน้าที่เกี่ยวกับผู้เช่าของโครงการ

- 3.1 จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการให้เต็มพื้นที่ที่สามารถนำออกหาประโยชน์ได้ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าและจัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด รวมทั้งมีอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมโดยไม่ต่ำไปกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไข และ/หรือ เลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า รวมถึงการบริหารงานต่างๆ ให้เป็นไปตามสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ และสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำตามข้อนี้ ห้ามมิให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนไปให้เช่าให้บริการแก่บุคคลที่มีเหตุอันสมควรสงสัยว่าจะนำทรัพย์สินนั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- 3.2 เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่าชำระหนี้สิน และรับชำระหนี้สินจากผู้เช่าของโครงการให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามจำนวน และระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดภายใน 3(สาม) วันทำการนับจากวันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับชำระหนี้สินมาจากผู้เช่าของโครงการ โดยให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน ระเบียบ ประกาศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการออกใบแจ้งหนี้ (Invoice) และใบเสร็จรับเงินในนามของกองทรัสต์ และนำส่งหลักฐานและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเร็ว
- 3.3 ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดการให้ผู้เช่าของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา แก๊ส โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาเครื่องใช้ และ/หรือ อุปกรณ์ต่างๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการแต่ละราย
- 3.4 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการในโครงการ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของโครงการ หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า
- 3.5 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 3.6 ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอน และ/หรือ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมทั้งการเลิกสัญญา ดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปโดยราบรื่น
- 3.7 จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์
- 3.8 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการประสานงานกับผู้เช่าของโครงการเพื่อให้กองทรัสต์เข้าตรวจสอบพื้นที่เช่าอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- 3.9 ดำเนินการตามนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด เช่น ภายใน 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำบันทึกแสดงความต้องการเบื้องต้นของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด เป็นต้น



4. หน้ากัอื่นๆ

- 4.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดให้มีระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัพย์สินที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด รวมทั้งคู่มือระบบการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์
- 4.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกำหนดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของโครงการ และ/หรือ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธหน้าที่ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถว่าจ้างบุคคลอื่นเข้ามาดำเนินการได้
- 4.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อตรวจสอบ และดูแลจัดการบริหารโครงการ ในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรดังกล่าวจะต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดโครงสร้างที่จัดการบริหารโครงการ เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่จัดการบริหารโครงการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่จัดการบริหารโครงการในแต่ละคราว

5. หน้ากัในการเปิดเผยข้อมูล

การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำรายการใดๆ กับกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งข้อมูลการทำรายการดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการติดตามดูแลและดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์

6. หน้ากัในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

6.1 มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกระบวนการจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าอสังหาริมทรัพย์ว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และของอสังหาริมทรัพย์อื่นมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และอสังหาริมทรัพย์ของตนให้แก่ผู้สนใจพร้อมกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อสังหาริมทรัพย์อื่น ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งให้อสังหาริมทรัพย์อื่น ทราบโดยชัดแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะและอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

6.2 มาตรการในการตรวจสอบความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการเข้าตรวจสอบ หรือดำเนินการให้ทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ เข้าตรวจสอบทรัพย์สินและการจัดการดูแลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตกลงที่จะจัดทำรายงานซึ่งแสดงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผู้เช่าของตนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน



กสิกร

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรีสตี”) เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 เป็นผู้มีความสัมพันธ์ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ในวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556

ข้อมูลทั่วไป

| | |
|------------------------------|--|
| ชื่อบริษัท | บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด |
| เลขทะเบียนบริษัท | 0105535048487 |
| วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท | 18 มีนาคม 2535 |
| ที่ตั้งของบริษัท | เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: +66 2 673 3888 |
| เว็บไซต์ | www.kasikornasset.com |
| ทุนจดทะเบียน | 135,771,370.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 27,154,274 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท) |
| รอบระยะเวลาบัญชี | 1 มกราคม – 31 ธันวาคม |

ผู้ถือหุ้นของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีดังนี้

| | ชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้นที่ถือ | ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%) |
|---|------------------------------|-----------------|--|
| 1 | ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 27,154,272 | 99.9990 |
| 2 | นายประธาน อัจฉรวรรณ | 1 | 0.0005 |
| 3 | นางสาวศรัญญา ศิริวันสานนท์ | 1 | 0.0005 |
| | รวม | 27,154,274 | 100.0000 |



หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง

ทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

1. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างดังต่อไปนี้

- (1.1) การแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (1.2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (1.4) ตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (1.5) การจัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (1.6) การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (1.7) การแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประกาศ ก.ช.1/2553 โดยต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์ ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (1.8) การจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน นอกจากนี้ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (2.1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามรถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่จำเป็นต้องปฏิบัติตามสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (2.2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

- (2.3) ห้ามมิให้ทรัพย์สินที่ตีทะเบียนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัพย์สินไปหักลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัพย์สินสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัพย์สิน ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (2.4) ในกรณีที่ทรัพย์สินเข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆกับบุคคลภายนอก ให้ทรัพย์สินแจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัพย์สิน
- (2.5) ในการจัดการกองทรัพย์สิน ทรัพย์สินจะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัพย์สินมิได้ เว้นแต่เข้าขอยกเว้นให้ทรัพย์สินมีสิทธิมอบหมายงานได้
- (2.6) ทรัพย์สินมีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยทรัพย์สินอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติดำเนินการแทนได้
- (2.7) ทรัพย์สินมีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัพย์สิน หรือใบหน่วยทรัพย์สินมอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
- (2.8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินขอให้ทรัพย์สินหรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัพย์สินใหม่หรือใบหน่วยทรัพย์สินใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัพย์สินมีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัพย์สินหรือใบหน่วยทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินภายในระยะเวลาอันควร
- (2.9) ทรัพย์สินมีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัพย์สินเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัพย์สินในรายงานประจำปีของกองทรัพย์สิน ซึ่งผู้จัดการกองทรัพย์สินมีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินจะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัพย์สินเป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญา รวมทั้งกฎหมาย ประกาศ และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัพย์สินมิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัพย์สินในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (2.10) ทรัพย์สินมีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัพย์สิน ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัพย์สินจะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น
- นอกจากนี้ทรัพย์สินมีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัพย์สินคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัพย์สินต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัพย์สินออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัพย์สิน ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัพย์สินต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัพย์สินจะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัพย์สินด้วย
- (2.11) ทรัพย์สินจากก่อนนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน พระราชบัญญัติทรัพย์สิน ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (2.12) ทรัพย์สินไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัพย์สิน และทรัพย์สินไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน และ/หรือบุคคลอื่นใดนอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เนื่องจากการที่ทรัพย์สินเข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัพย์สิน หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เข้าไม่ว่ารายใด
- (2.13) เมื่อกองทรัพย์สินสิ้นสุดลง ให้ทรัพย์สินทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินโดยต้องชำระสะสางหนี้สิน และค่าใช้จ่ายเมื่อทรัพย์สินสิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัพย์สิน
- (2.14) ตลอดระยะเวลาสอง (2) ปีภายหลังจากการสิ้นสุดความเป็นทรัพย์สิน ทรัพย์สินตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่มีสาระสำคัญต่อกองทรัพย์สิน และทรัพย์สินได้รับข้อมูลนั้นมาจากการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัพย์สิน โดยทรัพย์สินจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัพย์สิน หรือทรัพย์สินรายใหม่เสียก่อน
- ทั้งนี้หน้าที่ดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่ทรัพย์สินต้องเปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลภายนอกเพราะเหตุดังต่อไปนี้



- (ก) กฎหมายทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใด ที่กำหนดให้ทรัสต์เปิดเผย หรือ
 - (ข) เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการอื่นใด กำหนดให้เปิดเผย หรือ
 - (ค) ทรัสต์เปิดเผยเพราะปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล คำสั่งของศาล หรือคำสั่งของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย
 - (ง) ข้อมูลที่สาธารณชนทราบโดยทั่วไปอยู่แล้ว
- (2.15) ให้ทรัสต์ตั้งวงเงินการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์

3. หน้ากักติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยจะปฏิบัติหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (3.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่
- (3.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายและผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายและผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.3 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญา ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (3.6) ในกรณีที่จำเป็น และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ทรัสต์เห็นสมควรโดยในการดำเนินการดังกล่าวหากเป็นกรณีที่น่าสงสัยนอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์อาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์เสียก่อนที่จะดำเนินการข้างต้น
- (3.7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
 - (ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (3.8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ประกาศ กร.14/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้

นอกจากนี้เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

- (3.9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และการจัดการกองทรัสต์ หรือข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์
- นอกจากนี้ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอความช่วยเหลือจากทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามสมควร เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี
- (3.10) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนจึงจะสามารถดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

4. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (4.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาตามข้อ 20 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสีทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (4.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

ทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจากกองทรัสต์ โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)



ผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

4.1 ผู้สอบบัญชี

| | |
|-----------------|---|
| ชื่อผู้สอบบัญชี | นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ |
| | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5419 |
| ชื่อบริษัท | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |
| ที่อยู่ | ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 |
| โทรศัพท์ | +66 2 264 9090 |

4.2 นายทะเบียนหน่วยทริสต์

| | |
|------------|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด |
| ที่อยู่ | อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 |
| โทรศัพท์ | +66 2 009 9000 |

4.3 บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

| | |
|------------|--|
| ชื่อบริษัท | บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด |
| ที่อยู่ | อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 เลขที่ 731 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400 |
| โทรศัพท์ | +66 2 248 0116 |



การกำกับดูแลองค์กร

นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการทำงานหลักและระบบการทำงานย่อย คู่มือแสดงขั้นตอนการทำงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เกี่ยวข้อง ตลอดจนระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงในองค์กรขึ้น เพื่อกำหนดขอบเขต หน้าที่ และการดำเนินงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้อง มีประสิทธิภาพสูงสุด สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินงาน สอดคล้องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎระเบียบที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยกตัวอย่างนโยบายที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร ได้แก่ การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน, พิจารณาตัดสินใจลงทุน, ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เป็นต้น

โดยบริษัทฯ ได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ทำหน้าที่บริหารความเสี่ยงขององค์กร อัปเดตข่าวสาร ประกาศของ ก.ล.ต. ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัสต์ให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานได้รับทราบ ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการทำงานของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากฎระเบียบและนโยบายต่างๆ ได้ถูกนำมาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ของกองทรัสต์ภายใต้หลักการกำกับกิจการดี มีคุณธรรม ในการทำธุรกิจ มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้เพื่อให้การทำงานของกองทรัสต์เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียโดยรวม

คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทฯ มีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|------------------------------|
| 1. นายอภิรักษ์ ธีระนง | ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ |
| 2. นายสรวล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา | กรรมการ |
| 3. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ | กรรมการ |

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 1 ท่าน และกรรมการ 2 ท่าน เป็นผู้มีบทบาทหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้น และระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวนวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ตามหลักความไว้วางใจ (Fiduciary Duties) ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปี และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น

- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่าง หนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(10.1) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3 มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(10.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - 2.1 การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอนุโลม
 - 2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของบริษัทฯ ด้วย
 - 2.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 (หนึ่ง) ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - 2.4 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(10.3) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
2. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
3. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
7. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
8. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
9. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
11. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองทรัสต์และของบริษัทฯ เอง

กรรมการอิสระ

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัท และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจ ว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้ กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงาน ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัท ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์



การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อกำหนดในการประชุมและกระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัท และกองทรัสต์ในทุกลไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัท ต้องเข้าประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยมีกระบวนการจัดประชุมดังต่อไปนี้

1. ในการจัดประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง เลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. ในการประชุมกรรมการทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่ง มติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม
3. ในการประชุม คณะกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น อภิปรายในประเด็นที่สำคัญ และเสนอวาระการประชุม
4. ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัท และกองทรัสต์งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
5. เลขานุการบริษัท จัดทำบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน สามารถตรวจสอบได้และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากการประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

2. ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกลไตรมาสนั้น เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณารับทราบและอนุมัติในเรื่องที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยเรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าสู่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังนี้

- | | |
|-----------|---|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา |
| วาระที่ 2 | พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ |
| วาระที่ 3 | เรื่องเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติ <ul style="list-style-type: none"> 3.1 พิจารณาอนุมัติงบประมาณการเงินของกองทรัสต์ 3.2 พิจารณาอนุมัติจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ 3.3 พิจารณาอนุมัติงานซ่อมบำรุง |
| วาระที่ 4 | พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี) |

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานบริษัท ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัท มีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.



นโยบายและแนวทางปฏิบัติ

ข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออกโดยใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานผู้รับผิดชอบในการดำเนินงานหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และพนักงานซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือฐานะที่สามารถล่วงรู้ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์จากการปฏิบัติหน้าที่ จะต้องปฏิบัติตามข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน ซึ่งกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 241 “ในการซื้อหรือขายซึ่งหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือ หลักทรัพย์ที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ ห้ามมิให้บุคคลใดทำการซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่น ซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย ซึ่งหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเป็นการเอาเปรียบต่อบุคคลภายนอก โดยอาศัยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ที่ยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนและตนได้ล่วงรู้ไว้ในตำแหน่งหรือฐานะ เช่นนั้น และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะกระทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าวโดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทน”

ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก (Blackout Period)

ห้ามกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วงเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำรายได้ไตรมาสและประจำปี อย่างไรก็ตามในสถานการณ์พิเศษ บุคคลที่บริษัทฯ กำหนดข้างต้นอาจขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในระหว่างช่วงเวลาห้ามซื้อขายได้ หากตกอยู่ในสถานการณ์ เช่น มีความยากลำบากทางการเงินอย่างรุนแรง หรือต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ทางกฎหมาย หรือตกอยู่ภายใต้คำสั่งศาล โดยต้องจัดทำบันทึกเหตุผลเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัทฯ

การรายงานการถือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

การรายงานครั้งแรก

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยให้ส่งรายงานมายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

การรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ภายใน 7 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ซื้อขายหลักทรัพย์ โดยให้ส่งรายงานมายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1.1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1.1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (1.1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (1.2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (1.3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหนี้ที่มากกว่าหนี้ที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- (1.4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
- ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าวโดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (1.5) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1.5.1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย (ถ้ามี) และ
- (1.5.2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (1.5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.5.2.1) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (1.5.2.2) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
- (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (1.6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (1.7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- (1.8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

2. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปโภคบริโภคโดยทางอ้อม

(2.1) เป็นการลงทุนอย่างใดอย่างหนึ่งระหว่างการลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์หรือลงทุนในทรัสต์อื่นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทั้งนี้บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ.49/2555 และประกาศที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

(2.1.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)

(2.1.2) ในกรณีที่ผู้จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ขออนุญาต ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

(2.1.2.1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้น ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(2.1.2.2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (2.1.2.1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(2.1.2.3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอดๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ (2.1.2.1) หรือ (2.1.2.2)

การถือหุ้นในบริษัทตาม (2.1.2) วรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ด (51) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(2.1.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (2.1.1) หรือ (2.1.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบ (40) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

(2.2) ในกรณีเป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.2.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (2.1) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตาม (2.1) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(2.2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(2.2.1.2) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาออกตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้

(ก) เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว

(ข) ความเหมาะสมของอัตราดอกเบี้ย

(ค) เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

- (2.2.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (2.1.2) หรือ (2.1.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้
- (2.2.2.1) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
- (2.2.2.2) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว
- (2.2.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่น ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (2.2.1) หรือ (2.2.2) แล้วแต่กรณีโดยอนุโลม
- (2.3) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

3. วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

- (3.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
- (3.1.1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- (3.1.2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้
- (3.1.2.1) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
- (3.1.2.2) การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
- (3.1.2.3) ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
- (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
- (ข) เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
- (ง) เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
- (3.1.2.4) มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (3.1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า



(3.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(3.2.1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

(3.2.1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(3.2.1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

(3.2.1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

(3.2.1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

(3.2.1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(3.2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

(3.2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

(3.2.2.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

(3.2.2.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

(3.2.3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

(3.2.3.1) หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

(3.2.3.2) หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ

4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้าง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อกำหนดห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การดำเนินงานและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรมเดียวกัน
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
- (ฌ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด



ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า อมตะ ชัมมิท ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นอย่างดี แต่อย่างไรก็ตามทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ได้จัดให้มีระบบการติดตามและประเมินผลงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และในส่วนของผลการประเมินประจำปี 2567 สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส เป็นไปตามนโยบายของกองทรัสต์อีกทั้งอยู่ในขอบเขตอำนาจหน้าที่ และสอดคล้องตาม กฎระเบียบต่างๆ ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้ความรู้ ความสามารถเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์หาค่าใช้จ่ายเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- (2) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราราคาเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (3) บริษัทฯ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- (4) บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
 - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
 - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- (5) กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- (6) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
 - การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้กู้ยืมเงินเป็นผู้รับผิดชอบประโยชน์ในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบสำหรับกรณีกองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์



- การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้วให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูก ไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์ที่มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

(7) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและ ตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความ สมเหตุสมผล

คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

| | |
|--|--|
| อัตราพื้นฐานรายเดือน | ไม่เกินร้อยละ 0.4 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมี กำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี |
| ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด | ไม่เกินร้อยละ 25 ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ ¹ ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปี บัญชีก่อนหน้าซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุด ต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3.0 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อน หน้าไม่รวมส่วนลดทุน โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือน เท่ากับ 12 เดือน ² |
| ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกอง ทรัสต์ (Acquisition Fee) กรณีเพิ่มทุนหรือได้มา ซึ่งทรัพย์สิน | ไม่เกิน 1.0 % ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์โดยไม่ รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มา จากอมตะ ชัมมิต หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของอมตะ ชัมมิต |

1 รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้อื่นเช่นดอกเบี้ยและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการ จัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จัดจำหน่าย และต้นทุนทางการเงิน

2 แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อน หน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่าร้อยละ 3.0 ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกินร้อยละ 25 x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่ ในปีถัดไปนั้นประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วย และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ $(0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25\%$ โดยค่าธรรมเนียมพิเศษ นี้จะได้รับจะไม่เกินร้อยละ 25 x $(300 - (280.13 \times 1.03)) = 2.87$ ล้านบาท

การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ดังต่อไปนี้ เว้นแต่เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์และดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงาน

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลาดังต่อไปนี้

1.1 ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน

(ก) กรณีทั่วไป

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(ข) กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
 - งบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี
- ทั้งนี้ สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนแรกของปีบัญชี

1.2 ระยะเวลาในการนำส่งรายงานประจำปี

- (ก) นำส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ วันที่ส่งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ต้องไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (ข) นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ ในรูปแบบเอกสารสิ่งพิมพ์หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

2. การเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วย ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์ ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยตามที่กล่าวในวรรคหนึ่งต้องใช้ราคาที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนหรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่กำหนดเกี่ยวกับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

3. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการพัฒนาโดยเปรียบเทียบกับแผนการพัฒนา

- 3.2 ในกรณีที่ความคืบหน้าของการพัฒนาไม่เป็นไปตามแผนการพัฒนา ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

เมื่อกองทรัสต์พัฒนาทรัพย์สินหลักจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลักโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการพัฒนาที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ การเปิดเผยรายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

4. ให้จัดทำและเปิดเผยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการจัดทำล่าสุดด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบผ่านช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมินหรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
5. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า
 - 5.1 กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง
 - 5.2 กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
 - 5.3 กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือเปลี่ยนนโยบายการลงทุน
 - 5.4 เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์
6. ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้
 - (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
 - (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
 - (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงความคิดเห็นที่ชัดเจนโดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงความคิดเห็นอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 6 (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

7. ผู้จัดการกองทรัสต์จะสิ้นสุดหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์เมื่อมีการชำระบัญชีของกองทรัสต์และต้องดำเนินการแจ้งเหตุที่ทำให้หน้าที่ในการจัดทำและส่งรายงานที่ แสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานสิ้นสุดลงต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนถึงกำหนดเวลาส่งรายงาน

การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา สถานที่ประชุม การออกเสียงลงมติ และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย โดยจัดส่งหนังสือประชุมถึงผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ (1) ของข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถื่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม

สถานที่ที่จะใช้เป็นทีประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (ก) การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม
- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ใน (ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติทรอสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ทรอสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ การพิจารณาของในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรอสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรอสต์หรือผู้จัดการกองทรอสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรอสต์หรือผู้จัดการกองทรอสต์และตัวแทนของทรอสต์หรือผู้จัดการกองทรอสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรอสต์หรือผู้จัดการกองทรอสต์และตัวแทนของทรอสต์หรือผู้จัดการกองทรอสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรอสต์) ในกรณีที่ทรอสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรอสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรอสต์และผู้จัดการกองทรอสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้ถือหุ้นทรอสต์ซึ่งถือหุ้นทรอสต์รวมกันแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้า (5) ของหน่วยทรอสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรอสต์มีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ในวาระนั้น ๆ ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการดำเนินการประชุมทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้วิธีอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็น เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อย และมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ตามพระราชบัญญัติทรอสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในการลงมติในที่ประชุมและปรากฏว่าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ผู้ถือหุ้นทรอสต์มีคะแนนอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาดโดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ ผู้ถือหุ้นทรอสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ ให้ผู้จัดการกองทรอสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นทรอสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรอสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นทรอสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรอสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นทรอสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นทรอสต์

มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรอสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรอสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรอสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรอสต์
 - (2.2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ หรือการกู้ยืมเงินที่กองทรอสต์ต้องจัดหาหลักประกัน
 - (2.3) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรอสต์ที่ได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรอสต์
 - (2.4) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรอสต์
 - (2.5) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรอสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรอสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรอสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า

- (2.6) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน
- (2.7) การเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน หรือผู้จัดการกองทรัพย์สิน
- (2.8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินอย่างมีนัยสำคัญ
- (2.9) การเลิกกองทรัพย์สิน
- (2.10) ผู้จัดการกองทรัพย์สินจะปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ตลอดจนข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน
- (2.11) กรณีอื่นใดที่ทรัพย์สินหรือผู้จัดการกองทรัพย์สินเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรเพื่อประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัพย์สินโดยรวม หากเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่จะเป็นผลให้กองทรัพย์สินหรือการจัดการกองทรัพย์สินมีลักษณะที่ขัด หรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัพย์สินให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นกริสต์

ผู้จัดการกองทรัพย์สินจัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการบริหารและผู้บริหารระดับสูง

กรรมการ

คณะกรรมการบริหารฯ ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 3 ท่าน โดยวิธีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารฯ จะดำเนินการผ่านที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่สามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงความสามารถ คุณลักษณะต่างๆ และความเป็นอิสระ เป็นต้น

หากเป็นกรรมการอิสระจะต้องเป็นกรรมการที่อิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง โดยต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงานลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ ผู้มีอำนาจควบคุมของ บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งในปัจจุบันและก่อนเป็นกรรมการอิสระ ไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน ทั้งในปัจจุบันและก่อนเป็นกรรมการอิสระ ไม่น้อยกว่า 2 ปี ดังนี้
 - 3.1 ไม่เป็นผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชีต้นสังกัด
 - 3.2 ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพอื่นๆ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น ที่มีมูลค่าการให้บริการทางวิชาชีพอื่นเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี บริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการวิชาชีพอื่นๆ
 - 3.3 ไม่ได้รับประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีส่วนได้เสียจากการทำธุรกรรมทางการค้าหรือธุรกิจ ได้แก่ รายการที่เป็นธุรกิจปกติ รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมที่มีมูลค่า 20 ล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า โดยให้นับรวมมูลค่ารายการในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว



4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร หรือมีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องรายใหญ่ของบริษัท
6. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือกองทรัสต์ หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษา รับเงินเดือนประจำหรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือกองทรัสต์
7. สามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
8. สามารถดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเพื่อตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ได้โดยอิสระ
10. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทย หรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉลหรือทุจริต
12. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัท จะเป็นผู้พิจารณาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง อาทิ กรรมการผู้จัดการและผู้อำนวยการฝ่าย โดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์การทำงานให้สอดคล้องตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของ บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัท มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบและลงความเห็นในงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชีจำนวนรวมทั้งสิ้น 720,000 บาท โดยแยกเป็นรายการได้ดังต่อไปนี้

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) จำนวนทั้งสิ้น 720,000 บาท
2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee) จำนวนทั้งสิ้น 0 บาท



ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจด้วยความถูกต้อง โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกมิติ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อันได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 บริษัทฯ ยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี “Corporate Governance Code” : CG Code) ซึ่งออกโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าไปในขั้นตอนการทำงานต่าง ๆ ของกองทรัสต์อย่างเคร่งครัด เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานยึดถือเป็นหลักปฏิบัติ อีกทั้งมุ่งเน้นให้คนในองค์กรทำงานด้วยความสุจริต เป็นธรรม โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ เช่น นโยบายการเปิดเผยข้อมูล การจัดทำรายงานงบการเงินในแต่ละไตรมาส เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบกิจการที่แท้จริงของกองทรัสต์ โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และมีการตรวจทานด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้มั่นใจในการทำงาน ตลอดจนมีการสนับสนุนการมีส่วนร่วมของลูกค้ายและคู่ค้า เช่น มีช่องทางเปิดรับความคิดเห็นและข้อร้องเรียนจากทั้งผู้ถือหุ้นและผู้เช่า เป็นต้น

2. ต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ตระหนักดีว่าการให้สินบนและการคอร์รัปชันนั้นเป็นภัยร้ายแรงที่ทำลายการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม รวมทั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม กองทรัสต์ไม่มีนโยบายเสนอเงิน สิ่งของใด ๆ ของก้านัลในรูปแบบใด ๆ แก่หน่วยงานภายนอกหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อประโยชน์หรือความได้เปรียบทางธุรกิจ รวมทั้งไม่มีนโยบายการจ่ายเงินอื่นใดเพื่อเร่งการดำเนินการหรืออำนวยความสะดวก

มีการป้องกัน Insider trade หรือการนำข้อมูลภายในของกองทรัสต์ไปเผยแพร่แก่บุคคลภายนอกในเวลาที่ไม่สมควรอันจะส่งผลให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นท่านอื่นๆ รวมทั้งไม่อนุญาตให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานถือครองหลักทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วง blackout period และกำหนดให้กรรมการ ผู้จัดการ และ/หรือ เจ้าหน้าที่ในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ท่านนั้นที่มีหน้าที่ในการสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลภายในสู่บุคคลภายนอก

นอกจากนี้กองทรัสต์มีการสอบทานระบบควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจว่ามีประสิทธิภาพในการต่อต้านการให้สินบนและคอร์รัปชัน และได้จัดให้ความรู้แก่พนักงานเพื่อให้สามารถหลีกเลี่ยงการกระทำความผิดดังกล่าว บริษัทฯ กำหนดให้พนักงานทุกคนต้องผ่านการทดสอบความรู้ความเข้าใจในเรื่อง การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจประจำปี โดยได้คะแนนมากกว่าร้อยละ 80 ในปี 2567 พนักงานทุกคน (ร้อยละ 100) ได้ทำการทดสอบโดยแบบทดสอบออนไลน์ และพนักงานร้อยละ 100 ได้คะแนนทดสอบมากกว่าร้อยละ 80

3. การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์และบริษัทฯ ถือว่าพนักงานเป็นทรัพยากรที่สำคัญในการสร้างความสำเร็จให้แก่กองทรัสต์ จึงสนับสนุนและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคลากรทุกคนให้มีสิทธิได้รับสวัสดิการอย่างเท่าเทียมกันตามกฎหมายระเบียบขององค์กร โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา บริษัทมีนโยบายฝึกอบรมเพื่อพัฒนาพนักงานทั้งในด้านต่างๆ ให้เป็นระดับมืออาชีพ มีนโยบายให้ความมั่นใจในคุณภาพชีวิตในการทำงาน เช่น สวัสดิการด้านสุขภาพ วันลาพักผ่อนประจำปี เป็นต้น หรือกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน โดยมีนโยบายให้พนักงานได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทฯ มี “นโยบายการแจ้งเบาะแส” (Whistleblowing Policy) และจัดให้มีช่องทางการสื่อสารต่างๆ เพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย สามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องทุกข์เกี่ยวกับการถูกละเมิดสิทธิมนุษยชน และบริษัทฯ มีกระบวนการพิจารณาและจัดการข้อร้องเรียนอย่างรอบคอบ ยุติธรรม และโปร่งใส และขั้นตอนการเยียวยาพนักงานหรือผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับผลกระทบ พนักงานผู้กระทำการละเมิดสิทธิมนุษยชน เป็นการกระทำผิดจรรยาบรรณของบริษัทฯ จะต้องได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่กำหนดไว้ นอกจากนี้อาจจะได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย



นอกจากนี้ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“อมตะ คอร์ป”) ซึ่งเป็นบริษัทแม่ของบริษัทฯ ได้ร่วมกันกับกลุ่มบริษัทลูกในเครือ ได้ร่วมกันออกนโยบายและจัดให้มีแผนในการประเมินและตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence) โดยอ้างอิงหลักการชี้แนะของสหประชาชาติว่าด้วยการดำเนินธุรกิจและสิทธิมนุษยชน (UN Guiding Principles on Business and Human Rights) เป็นกรอบในการดำเนินงาน

ในปี 2567 นี้ บริษัทฯ ไม่ได้รับการร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่มีนัยสำคัญจากผู้มีส่วนได้เสีย รวมถึงไม่มีการรายงานด้านการละเมิดด้านสิทธิมนุษยชนจากทั้งลูกค้า ผู้รับเหมา ผู้เช่า ลูกค้า และผู้ถือหุ้น

4. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและมั่นใจให้กับลูกค้าว่าได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดีมีคุณภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า ผู้รับเหมาทุกรายจะผ่านการคัดกรองและคัดสรรว่ามีฝีมือที่ได้มาตรฐาน ก่อนจะส่งมอบอาคารให้ลูกค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งทีมวิศวกรเข้าตรวจสอบจนมั่นใจว่าอาคารโรงงานของกองทรัสต์มีคุณภาพ ปลอดภัย และตรงตามมาตรฐานเพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับการส่งมอบสินค้าที่ดี

5. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน มีการส่งเสริมให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และได้กำหนดนโยบายส่งเสริม เช่น มาตรการประหยัดพลังงาน และสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ โดยพนักงานทุกคนต้องได้รับความรู้ในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด

นอกเหนือจากความรับผิดชอบต่อสังคมที่ได้ปฏิบัติตามที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้รับนโยบายและหลักในการพัฒนาอย่างยั่งยืนจากอมตะ คอร์ป ในฐานะบริษัทแม่มาใช้ในการดำเนินกิจการด้วย ตามปรัชญากลุ่มที่ว่า “ALL WIN” หมายถึง บริษัทจะไม่ได้มุ่งเน้นเอาแต่ผลประโยชน์ของตนเองเป็นที่ตั้ง แต่บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดในห่วงโซ่ธุรกิจด้วย ไม่ว่าจะเป็นพนักงานของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า และชุมชนโดยรอบ และพยายามที่จะสร้างสมดุลระหว่างด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ให้อยู่ร่วมกันอย่างมีคุณภาพสูงสุด

สำหรับรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนของอมตะ คอร์ป ท่านสามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ www.amata.com

การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมในปี 2567

ในปี 2567 บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) และบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ภายใต้การนำทีมดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ต่อไปนี้จะเรียกรวมว่า “กลุ่มอมตะ”)

จากปรัชญา “ALL WIN” กลุ่มอมตะได้ยึดถือเป็นหลักในการดำเนินธุรกิจมาโดยตลอด และมีเป้าหมายในการสร้างการเติบโตทางธุรกิจควบคู่ไปกับการพัฒนาชุมชนและสังคมอย่างยั่งยืน กลุ่มอมตะจึงได้กำหนดกลยุทธ์หลักด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่เชื่อมโยงกับการพัฒนาชุมชนและสังคมในด้านต่างๆ และกำหนดกลยุทธ์การพัฒนาชุมชนและรูปแบบกิจกรรมต่างๆ ให้สอดคล้องกับความต้องการและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มอย่างเหมาะสม โดยมุ่งเน้นที่ความร่วมมือระหว่างกลุ่มอมตะ ชุมชน ลูกค้า ในนิคมอุตสาหกรรม และหน่วยงานภาครัฐ ในการขับเคลื่อนโครงการพัฒนาชุมชน ซึ่งกลุ่มอมตะได้นำเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ (UN Sustainable Development Goals: SDGs) มาใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาชุมชนด้วย กลุ่มอมตะได้กำหนดกรอบการดำเนินงานเพื่อพัฒนาชุมชนใน 5 มิติ และมีเป้าหมายคะแนนความพึงพอใจของชุมชนที่มีต่อกลุ่มอมตะ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 85 ในปี 2567



ในปี 2567 กลุ่มอมตะได้ดำเนินกิจกรรมและโครงการจำนวนทั้งสิ้น 25 โครงการ โดยใช้งบประมาณในการลงทุนทางสังคม (ไม่รวมเงินบริจาค) รวม 5.40 ล้านบาท มีผู้เข้าร่วมกิจกรรมทั้งสิ้น 15,061 คน และผู้ที่ได้รับประโยชน์ทั้งทางตรง และทางอ้อมจากกิจกรรมและโครงการที่กลุ่มอมตะ ดำเนินการจำนวนกว่า 134,262 คน

| | นิคมอมตะซิตี้ ชลบุรี | | นิคมอมตะซิตี้ ระยอง | |
|---------------------------------------|----------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | ชุมชน (ตำบล) | โรงงานในนิคม | ชุมชน (ตำบล) | โรงงานในนิคม |
| กลุ่มเป้าหมาย* | 31 | 847 | 6 | 509 |
| จำนวนชุมชน / โรงงานที่ร่วมกิจกรรม | 31 | 317 | 6 | 150 |
| ร้อยละของชุมชน / โรงงานที่ร่วมกิจกรรม | 100% | 37.43% | 100% | 29.47% |
| จำนวนผู้เข้าร่วมกิจกรรม (คน) | 5,961 | | 9,100 | |
| การลงทุนทางสังคม ปี 2567 (ล้านบาท) | 3.39 | | 2.01 | |

*ชุมชนกลุ่มเป้าหมายมีจำนวนมากกว่าจำนวนชุมชนที่ระบุอยู่ในเขตพื้นที่พัฒนาของกลุ่มอมตะ



ด้านที่ 1: การพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน



- โครงการ Farm to Factory
- กิจกรรม “อมตะชวนซื้อของดีเพื่อนบ้านชุมชน”
- การพัฒนาช่องทางการขายสินค้าออนไลน์ของชุมชนบนเว็บไซต์ <https://amatachuanshop.com/>

เพื่อส่งเสริมให้มีการซื้อขายระหว่างโรงงานในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะทั้งสองแห่งกับชุมชนท้องถิ่น เป็นการสนับสนุนให้ชุมชนท้องถิ่นได้มีโอกาสขายสินค้าได้ในระยะยาว โดยเฉพาะผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรและสินค้าแปรรูป สามารถสร้างเศรษฐกิจท้องถิ่นให้เติบโตได้อย่างยั่งยืน และผู้ซื้อได้รับสินค้าที่สดใหม่และมีคุณภาพจากผู้ผลิตโดยตรง

- การพัฒนาอาชีพเสริมเพิ่มรายได้ให้ชุมชน
- โครงการคาราวานอมตะ สร้างรอยยิ้ม

เพื่อส่งเสริมเศรษฐกิจท้องถิ่น การสร้างรายได้จากอาชีพเสริม และช่วยลดค่าใช้จ่ายในครัวเรือนของชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะ

ด้านที่ 2: ดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม



- โครงการชุมชนต้นแบบด้านการจัดการน้ำและขยะอย่างยั่งยืน

โดยใช้ความชำนาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการน้ำและขยะของกลุ่มอมตะพัฒนาชุมชนต้นแบบ เพื่อให้ประชาชนในชุมชนเกิดความรู้และความเข้าใจในการกำจัดขยะมูลฝอยอย่างถูกวิธีและสามารถคัดแยกขยะตามหลัก 3Rs และนำขยะไปใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่าและสร้างมูลค่าเพิ่มตามหลักเศรษฐกิจหมุนเวียน ช่วยลดผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยเฉพาะลดผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อแหล่งน้ำชุมชน

- โครงการอุทยานพิทักษ์น้อมร่วมแบ่งปันทรัพยากรและองค์ความรู้ (SPARK)

โดยใช้ความชำนาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการน้ำของ กลุ่มอมตะช่วยอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่พัฒนาการจัดการน้ำเสียบนอุทยานฯ เพื่อให้มั่นใจว่าคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำทั้งภายในและภายนอกอุทยานจะไม่ได้รับผลกระทบเชิงลบจากการใช้น้ำของนักท่องเที่ยวและเจ้าหน้าที่อุทยาน

ด้านที่ 3: สนับสนุนความปลอดภัยและการมีสุขภาพที่ดี



- โครงการส่งเสริมความปลอดภัยบนท้องถนน

แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากโครงสร้างของถนนและรูปแบบของช่องทางเดินรถ และรณรงค์สร้างความตระหนักในการปฏิบัติตามกฎหมายจราจร การสวมหมวกนิรภัย การคาดเข็มขัดนิรภัย การขับขีตามกฎหมายจราจร และน้ำใจบนท้องถนน โดยดำเนินการเชิงรุกในการอบรมให้ความรู้ด้านการจราจรและสร้างความตระหนักในด้านความปลอดภัยทางท้องถนนทั้งในนิคมอุตสาหกรรมและในชุมชนและโรงเรียนในพื้นที่ใกล้เคียง

- โครงการครูอาสาให้ความรู้หลักสูตรการดับเพลิงเบื้องต้น

เป็นหนึ่งในวิชาเรียนของโครงการครูอาสาที่กลุ่มอมตะ ได้จัดขึ้น เพื่อให้นักเรียนและคณะครูได้เข้าใจและเรียนรู้ถึงวิธีการดูแลและช่วยเหลือตนเองในกรณีเกิดอัคคีภัย และมีทักษะในการใช้เครื่องดับเพลิงชนิดต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิผล สามารถลดการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สินได้

- โครงการบริจาคโลหิต “100 ล้านซีซี โลหิตชาวอมตะเพื่อสภากาชาดไทย”

เพื่อเป็นแหล่งโลหิตสำรองให้กับสภากาชาดไทย ฯ โดยมีเป้าหมายในการรับบริจาคโลหิตเพื่อสนับสนุนโลหิตให้กับสภากาชาดไทยไม่ต่ำกว่าปีละ 1 ล้านซีซี ในปี 2567 สามารถจัดหาโลหิตสำรองให้แก่สภากาชาดไทยได้จำนวน 4.28 ล้านซีซี แบ่งเป็นจากนิคมอุตสาหกรรมอมตะซีดี ชลบุรี รวม 3,881,600 ซีซี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซีดี ระยอง 394,150 ซีซี รวมปริมาณโลหิตสะสมที่ได้รับบริจาครวมตลอดระยะเวลา 13 ปี ทั้งหมดจำนวน 29.67 ล้านซีซี

- กีฬาเพื่อมิตรภาพอมตะ AMATA FRIENDSHIP SPORT

- กีฬาเยาวชน เพื่อมิตรภาพ “อมตะ จูเนียร์ลีก”

เพื่อเสริมสร้างความสามัคคี ความมีน้ำใจนักกีฬา มีพลานามัยที่ดี ของคนในชุมชนทั้งในและนอกนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้งสนับสนุนและส่งเสริมทักษะความสามารถทางกีฬาให้แก่กลุ่มเยาวชน ให้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ และมีสุขภาพร่างกายแข็งแรงสมบูรณ์

ด้านที่ 4: ส่งเสริมการเรียนรู้



- **โครงการตามรอยพ่อเพื่อโรงเรียนพอเพียง**

โดยร่วมกับโรงเรียนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จัดกิจกรรมเรียนรู้การเพาะเห็ดนางฟ้า และกิจกรรมปลูกผักสวนครัวเพื่อครัวโรงเรียน เพื่อสนับสนุนวิถีชีวิตในการประกอบอาหารกลางวันของโรงเรียน, ลดค่าใช้จ่าย ทั้งยังสามารถขายเป็นรายได้เสริมให้แก่โรงเรียน นอกจากนี้ยังเป็นการเรียนรู้แนวทางเศรษฐกิจพอเพียงตามรอยในหลวงรัชกาลที่ 9 อีกด้วย

- **โครงการอมตะชวนน้อง ปลูกพืชผักสวนครัว**

โดยร่วมกับสำนักงานนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมเสริมสร้างการเรียนรู้ และสร้างประสบการณ์ในการปลูกพืชผักสวนครัว และการเพาะเห็ดในโรงเรียนให้แก่เยาวชน กิจกรรมนี้ นอกจากเสริมสร้างความรู้แล้ว ผลผลิตที่ได้ยังสามารถนำไปใช้ในโครงการอาหารกลางวันของโรงเรียน และนำไปจำหน่ายเพื่อสร้างรายได้เสริมอีกด้วย

- **โครงการพัฒนาโรงเรียนโดยรอบนิคมฯ**

โดยร่วมกับชมรม CSR อมตะซิตี้ ชลบุรี ชมรมอมตะจิตอาสา ระยอง และการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ดำเนินโครงการพัฒนาโรงเรียน ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี และระยอง โดยปรับปรุงห้องพยาบาล พัฒนาห้องสมุด และจัดกิจกรรมเพื่อส่งเสริมให้เยาวชนได้เข้าถึงการศึกษาที่มีคุณภาพ พัฒนาทักษะด้านกีฬาและภาษาอังกฤษ รวมทั้งอบรมการดับเพลิงขั้นพื้นฐานให้แก่นักเรียน

- **โครงการครูอาสาอมตะ**

ร่วมกับผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และอมตะซิตี้ ระยองสนับสนุนการเสริมสร้างทักษะความรู้รอบตัวให้กับเยาวชนด้วยหลักสูตร “การลดเวลาเรียนเพิ่มเวลารู้” โดยจัดกิจกรรมให้แก่เด็กนักเรียนในระดับชั้นประถมศึกษาปีที่ 5 รวม 4 โรงเรียน ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี และระยอง

- **โครงการ “นักประดิษฐ์น้อยอมตะ” ชิงทุนการศึกษา**

เพื่อเสริมสร้างศักยภาพทางด้านความคิดสร้างสรรค์ ความกล้าแสดงออก ให้แก่เยาวชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะ

ด้านที่ 5: ส่งเสริมวัฒนธรรมประเพณีท้องถิ่น



ร่วมกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัทผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะทั้งสองแห่ง ร่วมงานและสนับสนุนกิจกรรมทางวัฒนธรรมและประเพณีท้องถิ่นของชุมชนอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน

สามารถอ่านรายละเอียดเพิ่มเติมของแต่ละโครงการและกิจกรรมได้ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2567 ของอมตะ คอร์ป



การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการควบคุมภายในด้านต่าง ๆ ได้แก่ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติการของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลดังนี้

ส่วนที่ 1 องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินการมีโครงสร้างองค์กรและสภาพแวดล้อมที่ดีซึ่งเป็นรากฐานที่สำคัญของระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่ต้องมีกลไกในการควบคุมองค์กรและสภาพแวดล้อมเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามที่มุ่งหวัง และส่งเสริมให้ทุกคนรับทราบและเข้าใจถึงรายละเอียดหลัก ๆ ของระบบการควบคุมภายในดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้จัดการดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน โดยมีการประชุมร่วมกันของฝ่ายบริหาร เพื่อกำหนดแผนการดำเนินงานอยู่ตลอด อีกทั้งมีการแจ้งให้ผู้บริหารแต่ละฝ่ายรับทราบ เพื่อบริหารงานภายในให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่ตั้งไว้
- บริษัทฯ จัดให้มีการพิจารณาทบทวนถึงการตั้งเป้าหมายของการทำงานในแต่ละหน้าที่อย่างรอบคอบ เป็นประจำตอนปลายปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อทบทวนถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ระบบปฏิบัติงานแต่ละฝ่าย กลยุทธ์องค์กรเทียบกับสถานะเศรษฐกิจและปัจจัยต่าง ๆ นอกจากนี้ยังกำหนดเป้าหมาย ให้เกิดแรงจูงใจ เช่น มีเกณฑ์และมาตรการให้ผลตอบแทนแก่พนักงานอย่างเหมาะสม
- บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กร และมีการประกาศให้พนักงานทราบโดยทั่วกัน
- บริษัทฯ มีการจัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conduct) ข้อกำหนด ระเบียบการปฏิบัติและบทลงโทษของฝ่ายบริหารและพนักงาน
- บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบในการอนุมัติธุรกรรมด้านการเงินการจัดซื้อ และการบริหารสินทรัพย์เพื่อป้องกันการทุจริต
- บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับหลักการกำกับกิจการที่ดี (Corporate Governance) และมีการกำหนดหลักเกณฑ์พร้อมทั้งแผนการปฏิบัติงาน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมในการดำเนินธุรกิจกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องและผู้มีส่วนได้เสีย

ส่วนที่ 2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ มีการกำหนดวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน ทั้งวัตถุประสงค์ระดับองค์กรและระดับกิจกรรมให้สอดคล้องกันเพื่อที่จะสามารถทำงานให้สำเร็จด้วยงบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติและทรัพยากรที่มีอยู่อย่างเหมาะสม อีกทั้งบริษัทฯ มีฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ประเมินถึงความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอและวิเคราะห์ถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดเป็นความเสี่ยง ตลอดจนมีการติดตามสถานการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว
- แจ้งให้ผู้บังคับบัญชาของแต่ละฝ่ายงานทราบถึงแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปถ่ายทอดแก่พนักงานทุกคนเพื่อปฏิบัติให้ถูกต้อง และติดตามผลการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้
- จัดให้มีแผนดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง (Business Continuity Plan) และมีการประกาศใช้เพื่อให้บุคลากรภายในรับทราบ เพื่อที่จะรับมือและตอบสนองได้อย่างเหมาะสมในสถานการณ์ฉุกเฉิน



ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัท มีนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่มีการตรวจสอบซึ่งกันและกันตลอด ทำให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายจะปฏิบัติงานถูกต้องตามนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน
- มีมาตรการควบคุมดูแลการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือกับบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างรัดกุมและชัดเจน โดยหากมีการเข้าทำรายการระหว่างกันของกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล หรือบนเงื่อนไขการค้าปกติหรือราคาตลาด โดยจะต้องนำเสนอและขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ ในทุกครั้งที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการอนุมัติจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้นเท่านั้น โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ และจะต้องเปิดเผยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- การทำงานของกองทรัสต์จะมีการทบทวนกันเองทั้งจากภายในและจากหน่วยงานภายนอก อันได้แก่ทรัสต์ และผู้ตรวจสอบบัญชี ซึ่งทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้อง

ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัท มีการจัดการระบบข้อมูลสารสนเทศในการปฏิบัติงานเพื่อให้มั่นใจว่ามีการติดต่อสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กรได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นการสื่อสารข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ที่เกี่ยวข้องจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งและเป็นสิ่งที่จะช่วยให้เกิดความร่วมมือประสิทธิผลของระบบการควบคุมภายใน ดังนี้

- บริษัท ได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่าง ๆ อย่างเพียงพอเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยเฉพาะข้อมูลที่มีนัยสำคัญ โดยจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลต่าง ๆ อย่างเพียงพอ เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนซึ่งทำให้ไม่สามารถจัดส่งเอกสารล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันได้
- บริษัท กำหนดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยมีเนื้อหารายละเอียดตามควร ซึ่งเป็นเนื้อหาสำคัญต่อการตัดสินใจในแต่ละเรื่อง อีกทั้งยังมีการบันทึกข้อซักถาม ความเห็น และข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา รวมทั้งความเห็นของกรรมการในการประชุมในส่วนหนึ่งของระบบสารสนเทศ
- บริษัท ได้จัดให้มีทะเบียนคุมเอกสารเข้า-ออก ตลอดจนการจัดเก็บเอกสารภายใน เพื่อให้การจัดเก็บเอกสารต่าง ๆ มีประสิทธิภาพและไม่สูญหาย
- บริษัท จัดให้มีการเก็บข้อมูลลงในหน่วยความจำสำรองต่าง ๆ โดยจะดำเนินการทุกสัปดาห์ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลสำคัญของบริษัทจะสามารถกู้คืนในกรณีฉุกเฉิน
- บริษัท ให้ความสำคัญอย่างมากต่อความปลอดภัยของข้อมูล จึงจัดให้มีระบบป้องกันการเข้าถึงข้อมูลบริษัททั้งทางกายภาพและด้วยระบบเทคโนโลยี

ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม

บริษัท มีการติดตามงานที่ได้ดำเนินการไปอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการตรวจสอบปรับปรุง และแก้ไขระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และเพื่อให้ข้อบกพร่องต่างๆ ได้รับการแก้ไขอย่างทันท่วงที โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- บริษัท มีการติดตามประเมินผลระบบควบคุมภายในโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานจริงเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้บริษัท จัดให้มีการประชุมติดตามและนำเสนอผลการดำเนินการกับทรัสต์ และประชุมติดตามการดำเนินงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อติดตามงานขออนุมัติต่าง ๆ ตลอดจนติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อให้งานสามารถดำเนินได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ และเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นว่ามีความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ตลอดจนเสนอแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็น เพื่อที่ฝ่ายปฏิบัติการจะได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องภายในระยะเวลาที่เหมาะสม



การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

รายการระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

1.1 รายการระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์โดยบริษัทเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นกลุ่มคนเดียวกันกับ อมตะ ชัมมิท ตามประกาศ สช. 29/2555

ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศสช. 29/2555

เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัท เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่เป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดโดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่ไม่เกิน 0.4 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุดหักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระให้เป็นรายปีเมื่อปรากฏว่าประโยชน์ตอบแทนไม่รวมส่วนลดทุนในรอบปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละสาม (3) ของประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีก่อนหน้า โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนค่าธรรมเนียมสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้าง อมตะ ชัมมิท เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย อมตะ ชัมมิทเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากอมตะ ชัมมิทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

อมตะ ชัมมิทจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปีและค่าธรรมเนียมพิเศษซึ่งจะไม่เกินอัตราร้อยละ 25 ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์) โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

1.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับทรัสต์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

ความสัมพันธ์

เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจากกองทรัสต์โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

ตารางสรุปรายละเอียดความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมาดังนี้

| ชื่อกิจการ | ลักษณะความสัมพันธ์ | รายละเอียดการก่อธุรกรรม |
|--|--|--|
| บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด | ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ รับค่าธรรมเนียมพิเศษจากกองทรัสต์ |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด | ทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ |
| ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์ | <ul style="list-style-type: none"> รับฝากเงิน |



ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | 2567 | 2566 |
|---|--------|--------|
| บริษัท อมตะ ซัมมิท เรสดี บิลค์ จำกัด ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ | 21,432 | 23,088 |
| บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 15,190 | 15,547 |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 14,007 | 14,103 |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ดอกเบี้ยรับ | 203 | 158 |

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | 2567 | 2566 |
|---|--------------|--------------|
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย | 2,336 | 2,337 |
| บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย | 2,541 | 2,528 |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยรับ | 17,142 10 | 33,652 10 |

2. หลักเกณฑ์ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

(1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

(2) กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(2.1) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

- การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

(2.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่ เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(3) กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่ มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่ มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง โดยในกรณีที่ มีผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้



ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



จ.ท.อ.019/2568

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



รายงานความเห็นของทรัสต์

24 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

Saranan S.

(นางสาวศศนันท์ สิริวิญญู)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



สรุปการแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญา ก่อตั้งทริสต์ในรอบปีบัญชีนั้น (ถ้ามี)

ในปี 2567 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทริสต์ครั้งที่ 4 เพื่อให้การดำเนินการของกองทรัสต์ เป็นไปและสอดคล้องตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฉบับต่างๆ ที่ออกมาใหม่ในภายหลัง ได้แก่ สข.68/2563, สร.20/2566, ทจ.20/2566, ทจ. 31/2566 และ ทจ.33/2566 เป็นต้น โดยการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทริสต์ดังกล่าว ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์และทริสต์ ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 และได้จัดส่งหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567



รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้า ได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อ ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับ เรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 4,450 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถ หาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรม ของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจาก รายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการ กำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายใน ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของ ผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณา ความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระ ของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและความสมเหตุสมผลของ

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงขององค์กรฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลพินิจของผู้จัดการองค์กรฯ ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลอง และข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการองค์กรฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีขององค์กรฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีขององค์กรฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการองค์กรฯ ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการองค์กรฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการองค์กรฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการองค์กรฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการองค์กรฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถขององค์กรฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการองค์กรฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการองค์กรฯ มีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินขององค์กรฯ



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่า การปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่า รายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป



ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์

ศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5419

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 กุมภาพันธ์ 2568



งบการเงิน

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | 2567 | 2566 |
|--|----------|----------------------|----------------------|
| สินทรัพย์ | | | |
| เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | |
| (ราคาทุน: จำนวน 152,751,781 บาท และ 2566: จำนวน 120,724,106 บาท) | 6 | 157,367,492 | 122,883,726 |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม | | | |
| (ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท) | 7 | 4,449,910,000 | 4,467,000,000 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 8 | 17,141,880 | 33,652,312 |
| ลูกหนี้รายได้อื่นๆ | 9 | 8,402,334 | 6,972,223 |
| ลูกหนี้เงิน | | 9,703 | 10,384 |
| สินทรัพย์อื่น | | 128,400 | 264,614 |
| รวมสินทรัพย์ | | 4,632,959,809 | 4,630,783,259 |
| หนี้สิน | | | |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 15 | 10,451,620 | 10,321,606 |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า | | 3,425,462 | 1,681,681 |
| เงินมัดจำค่าเช่า | | 143,708,116 | 135,697,812 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 10 | 910,000,000 | 960,000,000 |
| รวมหนี้สิน | | 1,067,585,198 | 1,107,701,099 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | 3,565,374,611 | 3,523,082,160 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | 2567 | 2566 |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| สินทรัพย์สุทธิ: | | | |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | | | |
| หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท | | | |
| (2566: มูลค่าหน่วยละ 9.285 บาท) | | | |
| | 11 | 3,282,209,190 | 3,323,008,650 |
| กำไรสะสม | 12 | 283,165,421 | 200,073,510 |
| สินทรัพย์สุทธิ | | 3,565,374,611 | 3,523,082,160 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | | | |
| | | 9.9622 | 9.8440 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย) | | | |
| | | 357,890,000 | 357,890,000 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

การแสดงผลและยอดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

| ประเภทเงินลงทุนที่ตั้ง | เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา) | พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร) | 2567 | | 2566 | |
|---|---|-----------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| | | | ราคาทุน (บาท) | มูลค่าเสื่อม (บาท) | ราคาทุน (บาท) | มูลค่าเสื่อม (บาท) |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 60 หลัง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี | 153-3-49.0 | 105,516.02 | 2,992,606,936 | 2,530,890,000 | 2,992,606,936 | 2,470,036,608 |
| | | | | | | |
| กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 25 หลัง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี | 61-2-85.0 | 48,408.00 | 1,619,375,965 | 1,771,060,000 | 1,619,375,965 | 1,841,000,000 |
| | | | | | | |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ตำบลบางขามพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง | 8-3-48.1 | 6,662.50 | 180,968,996 | 147,960,000 | 180,968,996 | 155,963,392 |
| | | | | | | |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | 224-1-82.1 | 160,586.52 | 4,792,951,897 | 4,449,910,000 | 4,792,951,897 | 4,467,000,000 |
| | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------|-----------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | กองทุนรวม | กองทุนเปิดกรุงศรีตราสามปีทวีทรัพย์ | - | - | 3,809,554 | 3,879,555 | 0.09 |
| | | | | | | | |
| | | กองทุนเปิดเคพี ควาสนันท์พลัส ชนิดทั่วไป | 40,964,684 | 42,793,646 | 61,721,935 | 63,290,160 | 1.38 |
| | | | | | | | |
| | | กองทุนเปิดกรุงศรีสมรตราสามหน้ | 110,786,076 | 113,397,533 | 55,191,607 | 55,713,001 | 1.21 |
| | | | | | | | |
| | | กองทุนเปิดเคเคพี มั่นปี โพลีฟ ชนิดทั่วไป | 1,000,000 | 1,175,292 | - | - | - |
| | | | | | | | |
| เงินฝากประจำ | ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | - | 1,021 | 1,021 | 1,010 | 1,010 | - |
| | | | | | | | |
| รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | | | 152,751,781 | 157,367,492 | 120,724,106 | 122,883,726 | 2.68 |
| | | | | | | | |
| รวมเงินลงทุน | | | 4,945,703,678 | 4,607,277,492 | 4,913,676,003 | 4,589,883,726 | 100.00 |
| | | | | | | | |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | 2567 | 2566 |
|---|----------|---------------------|---------------------|
| รายได้จากการลงทุน | | | |
| รายได้ค่าเช่า | | 404,538,538 | 372,769,521 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 15 | 202,953 | 158,237 |
| รายได้อื่น | | 3,085,703 | 169,286 |
| รวมรายได้ | | 407,827,194 | 373,097,044 |
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | 14, 15 | 15,190,363 | 15,547,340 |
| ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 14, 15 | 14,006,613 | 14,102,974 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 14 | 1,401,646 | 1,334,241 |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 14, 15 | 21,431,817 | 23,087,708 |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | | 1,240,175 | 1,455,685 |
| ค่าใช้จ่ายอื่น | | 27,605,544 | 29,865,523 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | 35,810,359 | 29,007,068 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 116,686,517 | 114,400,539 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | | 291,140,677 | 258,696,505 |
| รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน | | | |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | 6 | 2,128,178 | 2,537,685 |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | 6, 7 | (14,803,491) | (44,244,871) |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน | | (12,675,313) | (41,707,186) |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | 278,465,364 | 216,989,319 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | 2567 | 2566 |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี | | | |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | | 291,140,677 | 258,696,505 |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | | 2,128,178 | 2,537,685 |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | | (14,803,491) | (44,244,871) |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี | | 278,465,364 | 216,989,319 |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | 13 | (195,373,453) | (183,584,450) |
| การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส | 11 | (40,799,460) | (42,946,800) |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี | | 42,292,451 | (9,541,931) |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี | | 3,523,082,160 | 3,532,624,091 |
| สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายปี | | 3,565,374,611 | 3,523,082,160 |
| การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยลงทุน | | | |
| หน่วยลงทุน ณ วันต้นปี | | 357,890,000 | 357,890,000 |
| หน่วยลงทุน ณ วันปลายปี | | 357,890,000 | 357,890,000 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

| | 2567 | 2566 |
|---|--------------------|--------------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 278,465,364 | 216,989,319 |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | | |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน: | | |
| ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | (169,000,000) | (90,000,000) |
| ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | 138,930,922 | 205,000,968 |
| ลูกหนี้รายได้ค่าเช่ารับลดลง (เพิ่มขึ้น) | (1,430,111) | 1,327,021 |
| ลูกหนี้อื่นลดลง | 681 | 11,912 |
| สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น) | 136,214 | (46,334) |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น | 274,336 | 513,338 |
| เงินมัดจำค่าเช่าเพิ่มขึ้น | 8,010,304 | 11,171,304 |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น | 1,743,781 | 659,031 |
| รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | (2,128,178) | (2,537,685) |
| รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | 14,803,491 | 44,244,871 |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย | 35,810,359 | 29,007,068 |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน | 305,617,163 | 416,340,813 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

| | 2567 | 2566 |
|---|----------------------|----------------------|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | |
| จ่ายดอกเบี้ย | (35,954,682) | (28,834,630) |
| จ่ายเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน | (50,000,000) | (140,000,000) |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ | (195,373,453) | (183,584,450) |
| จ่ายเงินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ | (40,799,460) | (42,946,800) |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | (322,127,595) | (395,365,880) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (16,510,432) | 20,974,933 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี | 33,652,312 | 12,677,379 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี | 17,141,880 | 33,652,312 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจำนวน 3,579 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 17.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน



กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชี

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงินรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ารับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเข้าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.4 การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

4.5 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า



4.6 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.8 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมและรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือเมื่อกองทรัสต์ฯ โอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสด ความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมด หรือการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์รับรู้เป็นสินทรัพย์เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้นรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันทีเมื่อเกิดขึ้น

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบแสดงฐานะการเงินและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้อื่น” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ทั้งนี้ กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้น มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้นแล้ว

4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
 - ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
 - ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น
- ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ



5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างของโรงงาน อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

6. เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (เฉพาะเงินลงทุนในหลักทรัพย์)

(หน่วย: พันบาท)

| | 2567 | 2566 |
|---|-----------|-----------|
| ยอดคงเหลือต้นปี | 122,884 | 234,892 |
| ซื้อระหว่างปี | 169,000 | 90,000 |
| ขายระหว่างปี | (138,931) | (205,001) |
| กำไรสุทธิที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 2,128 | 2,538 |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม | 2,286 | 455 |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 157,367 | 122,884 |



7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|--|-----------------|-----------|
| | 2567 | 2566 |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสะสม | 4,792,952 | 4,792,952 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสะสม | (325,952) | (281,252) |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นปี | 4,467,000 | 4,511,700 |
| หัก: ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน | (17,090) | (44,700) |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายปี | 4,449,910 | 4,467,000 |

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

| ประเภทการลงทุน | เนื้อที่ดิน | พื้นที่เช่า | จำนวนโรงงาน |
|--|-------------------|-------------|-------------|
| | (ไร่-งาน-ตารางวา) | (ตารางเมตร) | |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะเวลา 30 ปี | 162-2-97.1 | 112,178.52 | 63 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน | 61-2-85.0 | 48,408.00 | 25 |
| รวม | 224-1-82.1 | 160,586.52 | 88 |

ในเดือนธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินกำหนดอัตราคิดลดของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 และร้อยละ 10.00 ตามลำดับ (2566: ร้อยละ 8.30 และร้อยละ 10.30 ตามลำดับ) และกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่ที่อัตราร้อยละ 6.50 (2566: ร้อยละ 6.18) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,450 ล้านบาท (2566: จำนวน 4,467 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 17 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (2566: จำนวน 45 ล้านบาท)



ผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอัตราสมมติฐานที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|--|-----------------|-----------|
| | 2567 | 2566 |
| อัตรากดลด | | |
| เพิ่มขึ้น 50 เบซิสพอยท์ | (160,252) | (231,000) |
| กรรมสิทธิ์ 9.50% และสิทธิการเช่า 10.50% | | |
| (2566: กรรมสิทธิ์ 8.80% และสิทธิการเช่า 10.80%) | | |
| ลดลง 50 เบซิสพอยท์ | 157,605 | 262,000 |
| กรรมสิทธิ์ 8.50% และสิทธิการเช่า 9.50% | | |
| (2566: กรรมสิทธิ์ 7.80% และสิทธิการเช่า 9.80%) | | |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน | | |
| เพิ่มขึ้น 50 เบซิสพอยท์ (2567: 7.00%, 2566: 6.68%) | (67,981) | (78,000) |
| ลดลง 50 เบซิสพอยท์ (2567: 6.00%, 2566: 5.68%) | 79,313 | 91,000 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ ได้จัดจ้างองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 3,091 ล้านบาท (2566: จำนวน 3,140 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

กองทรัสต์ฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคารโรงงาน อายุของสัญญา มีระยะเวลา 3 ปี และ 6 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|------------------------------|-----------------|---------|
| | 2567 | 2566 |
| ภายใน 1 ปี | 350,036 | 339,457 |
| มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี | 310,638 | 288,289 |
| มากกว่า 3 ปี | 1,208 | 4,832 |



8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

| ธนาคาร/ประเภทบัญชี | เงินสด (หน่วย: พันบาท) | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | |
|-----------------------------|---------------------------|--------|--------------------------------|-------------|
| | 2567 | 2566 | 2567 | 2566 |
| ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | | | | |
| เงินฝากประเภทออมทรัพย์ | 17,079 | 33,573 | 0.55 - 0.70 | 0.25 - 0.70 |
| เงินฝากประเภทกระแสรายวัน | 63 | 79 | - | - |
| รวม | 17,142 | 33,652 | | |

9. ลูกหนี้รายได้อาศัยค่าเช่ารับ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้รายได้อาศัยค่าเช่ารับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|---|-----------------|-------|
| | 2567 | 2566 |
| อายุหนี้ค้างชำระ | | |
| ค้างชำระ | | |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 2,397 | 552 |
| มากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 6 เดือน | 58 | - |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่ได้เรียกชำระ | 5,947 | 6,420 |
| รวม | 8,402 | 6,972 |

10. เงินกู้ยืมระยะยาว

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียด ดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------|
| | 2567 | 2566 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 960,000 | 1,100,000 |
| จ่ายชำระคืนเงินกู้ | (50,000) | (140,000) |
| ยอดคงเหลือสิ้นปี | 910,000 | 960,000 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | (960,000) |
| ยอดคงเหลือสิ้นปีเงินกู้ยืมระยะยาว | 910,000 | - |



เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งเดิมเป็นจำนวนเงิน 960 ล้านบาท เพื่อชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม โดยจัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อครั้งที่ 1 มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2572 และชำระดอกเบี้ยภายในวันทำการสุดท้ายของทุกเดือนในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR บวกอัตราคงที่ต่อปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 25 โรงงานซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนจำนวน 25 โรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ภายใต้บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อ ครั้งที่ 1 กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (Interest Bearing Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายและปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาสินเชื่อ เป็นต้น

11. การคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

| | จำนวนหน่วย (หน่วย: พันหน่วย) | มูลค่าต่อหน่วย (หน่วย: บาท) | จำนวนเงิน (หน่วย: ล้านบาท) |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| ยอดต้นปี | 357,890 | 9.285 | 3,323,008 |
| การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ | - | (0.114) | (40,799) |
| ยอดปลายปี | 357,890 | 9.171 | 3,282,209 |

ในระหว่างไตรมาสที่หนึ่งของปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.114 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 41 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียนเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยการดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ



12. กำไรสะสม

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|---|-----------------|-------------|
| | 2567 | 2566 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิสะสม | 2,370,630 | 2,111,934 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสะสม | (316,393) | (272,148) |
| กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม | 6,124 | 3,586 |
| หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สะสม | (1,860,287) | (1,676,703) |
| กำไรสะสมต้นปี | 200,074 | 166,669 |
| บวก: กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 291,141 | 258,696 |
| กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ | 2,128 | 2,538 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | (14,804) | (44,245) |
| หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี | | |
| (หมายเหตุ 13) | (195,373) | (183,584) |
| กำไรสะสมปลายปี | 283,166 | 200,074 |

13. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ดังนี้

| วันที่ประกาศจ่าย | สำหรับรอบระยะเวลา | อัตราหน่วยละ | รวม |
|---|----------------------------------|--------------|----------|
| | | (บาท) | (พันบาท) |
| 14 กุมภาพันธ์ 2567 | 1 ตุลาคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 | 0.066 | 23,621 |
| 10 พฤษภาคม 2567 | 1 มกราคม 2567 - 31 มีนาคม 2567 | 0.160 | 57,261 |
| 9 สิงหาคม 2567 | 1 เมษายน 2567 - 30 มิถุนายน 2567 | 0.160 | 57,229 |
| 8 พฤศจิกายน 2567 | 1 กรกฎาคม 2567 - 30 กันยายน 2567 | 0.160 | 57,262 |
| รวมเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 | | 0.546 | 195,373 |
| 13 กุมภาพันธ์ 2566 | 1 ตุลาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2565 | 0.033 | 11,810 |
| 11 พฤษภาคม 2566 | 1 มกราคม 2566 - 31 มีนาคม 2566 | 0.160 | 57,250 |
| 10 สิงหาคม 2566 | 1 เมษายน 2566 - 30 มิถุนายน 2566 | 0.160 | 57,262 |
| 10 พฤศจิกายน 2566 | 1 กรกฎาคม 2566 - 30 กันยายน 2566 | 0.160 | 57,262 |
| รวมเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 | | 0.513 | 183,584 |



14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี และผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3.00 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้า ไม่รวมส่วนลดทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรีดีของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อกองทรัสต์ฯมีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7.00 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)



15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

| ชื่อกิจการ | ลักษณะความสัมพันธ์ | รายละเอียดการทำธุรกรรม |
|--|--|---|
| บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ฯ | - รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ |
| บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | - รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจาก กองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมพิเศษจากกองทรัสต์ฯ |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด | ทรัสต์ | - รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ |
| ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ | - รับฝากเงิน |

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

| | 2567 | 2566 | (หน่วย: พันบาท) นโยบายการกำหนดราคา |
|---|--------|--------|---------------------------------------|
| บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด | | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ | 21,432 | 23,088 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14 |
| บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ | 15,190 | 15,547 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14 |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด | | | |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน | 14,007 | 14,103 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14 |
| ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | | | |
| ดอกเบี้ยรับ | 203 | 158 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 8 |



ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

| | (หน่วย: พันบาท) | |
|---|-----------------|--------|
| | 2567 | 2566 |
| บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | | |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯค้างจ่าย | 2,541 | 2,528 |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด | | |
| ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย | 2,336 | 2,337 |
| ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | | |
| เงินฝากธนาคาร | 17,142 | 33,652 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ | 10 | 10 |

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯได้ซื้อขายเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 308 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.68 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2566: 295 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.32 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

18. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯมีการะผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14



19. ข้อมูลเกี่ยวกับระดับของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | 2567 | | | |
|---|---------|---------|-----------|-----------|
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | - | - | 4,449,910 | 4,449,910 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | - | 157,367 | - | 157,367 |

(หน่วย: พันบาท)

| | 2566 | | | |
|---|---------|---------|-----------|-----------|
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | - | - | 4,467,000 | 4,467,000 |
| เงินลงทุนในหลักทรัพย์ | - | 122,884 | - | 122,884 |

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้ เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร โดยจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้ำรับ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริหารความเสี่ยงโดยใช้นโยบายและขั้นตอนในการควบคุมสินเชื่ออย่างเหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีการติดตามยอดคงค้างของลูกหนี้ค่าเช่าค้ำรับอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานลูกค้าจำนวนมากและหลากหลาย ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะเกิดผลขาดทุนทางการเงินที่เป็นสาระสำคัญ

เงินลงทุนในหลักทรัพย์และเงินฝากธนาคาร

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนและเงินฝากกับธนาคารและสถาบันการเงิน โดยจะลงทุนกับคู่สัญญาที่ได้รับการอนุมัติแล้วเท่านั้น

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นสถาบันการเงินที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินกู้ยืมระยะยาว สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดตามที่แสดงไว้ในงบการเงินหรือหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

การที่อัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 0.25 โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่ มีผลทำให้สินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปีลดลงหรือเพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านบาท (2566: จำนวน 2 ล้านบาท) ตามลำดับ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง และมีความสามารถในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่หลากหลายอย่างเพียงพอ เงินกู้ยืมระยะยาวมีการครบกำหนดชำระตามรายละเอียดที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ



22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.10 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 35.79 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 21 มีนาคม 2568

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนทรัสต์

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทุนทรัสต์ | เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ |
|---|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนทรัสต์ | <p>ไม่เกิน 5.0%</p> <p>ไม่เกิน 8.0%</p> <p>0.5%</p> <p>0.75%</p> | <p>อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี</p> <p>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) : ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจาก รายได้จากการลงทุนสุทธิ ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้าซึ่งจะได้รับเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้า ไม่รวมส่วนลดทุนโดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน²</p> | <p></p> <p></p> <p>รายเดือน</p> <p>กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด</p> |

¹ รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานขององค์กรทรัสต์ที่รวมถึงกำไรสุทธิที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นของกองทุนทรัสต์ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และต้นทุนทางการเงิน

² แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทุนทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่า 3.0% ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทุนทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน 25% x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทุนทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่ไม่ได้ไปไม่มประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วย และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในการนี้เงินผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25% โดยค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน 25% x (300 - (280.13 x 1.03)) = 2.87 ล้านบาท

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ | เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ |
|---|---|--|--------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ยอื่น ๆ | | | |
| (1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ยในการดำรงสถานะเป็น หลักทรัพ์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ | ตามที่จ่ายจริง | ในอดีตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว | รายปี |
| (2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ยในการสอบบัญชีและการ ตรวจสอบภายใน | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | รายปี |
| (3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ยในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพ์สิน | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | รายปี |
| (4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ยในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าใช้จ่ยจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | รายปี |
| (5) ค่าใช้จ่ยอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (6) ดอกเบีย ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน หรือบริษัทประกันภัย ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการ จัดหาเงินกู้ยืม ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อชำระค้หนี้เดิม และ ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการ ด้านหลักประกันรวมถึงค่าจดจำนองและค่าใช้จ่ยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (7) ค่าใช้จ่ยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าจัดทำและ จัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกั ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ตลอดจน ค่าแปลและจัดสงเอกสาร ดังกล่าว | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |



| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายขององค์กร | เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ |
|--|---|--|--------------------------------|
| (8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นหรือผู้เกี่ยวข้องรวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์ | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่ นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณีย์การ ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น ค่าเอกสารการลงบัญชี กองทรัสต์ | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (11) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติ ตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่ เกี่ยวข้อง | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการ การตามกฎหมายเพื่อการชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่าย ด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อบริหารสิทธิของ ผู้ถือหุ้นหรือผู้เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |

| คำอธิบายและค่าใช้จ่ายของกรัสด์ | เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ |
|--|--|---|-----------------------------|
| (13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดำเนินคดี ทางศาลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สิน ของกองทุนทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่าย ในการยืมทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจาก ผู้จัดการกองทุนทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่ บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายใน ด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการ กองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายจากผู้จัดการกองทุนทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (15) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทุนทรัสต์ ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนทรัสต์ได้รับ ภายใต้อนุมัติประกันภัย | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (16) ค่าธรรมเนียม และหรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนทรัสต์หรือ เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทุนทรัสต์ หรือ ทรัสต์ | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีในระหว่างการทำระบับัติกองทุนทรัสต์ | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |



| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายขององค์กร | เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ |
|---|---|--|--|
| (18) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับ การค้าเงินของกองทรัสต์ | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| • ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน | 1.0% | ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) | กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน |
| • ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ | 1.0% | ตามที่จ่ายจริง | กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน |
| • ค่าธรรมเนียมการจัดการดำเนินงานหน่วยทรัสต์ | 3.0% | ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย | กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน |
| • ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมทรัพย์สิน ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) ⁶ | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | กรณีมีการซ่อมแซมใน ส่วนที่เป็นสาระสำคัญ |
| • ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ | 2.0% | ตามที่จ่ายจริง | กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน |
| • ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน |

⁶ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนอาคารหลักที่ใช้จัดค่าเช่าและส่วนควบคุมอาคารหลักได้แก่ งานระบบ ทรีพียลิ่งที่มีลักษณะติดตรงติดกับอาคารหลัก

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ | เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ |
|---|--|---|--------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกาารเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน | | | |
| (1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้ง กองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและ จัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | กรณีเพิ่มทุน หรือ ได้มาซึ่งทรัพย์สิน |
| (2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ | 3.0% | ตามที่จ่ายจริง | |
| (3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียม การโอน เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (4) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น ของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะ ถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ค่าทรัพย์สิน | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |



| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายขององค์กร | เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลัง การก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ |
|--|---|--|--------------------------------|
| (6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบ วิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการ งบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระหนี้เงินค่าซื้อหน่วยทรัพย์สิน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (8) ค่าจัดทำจัดพิมพ์ ใบของซื้อหน่วยทรัพย์สิน ไปรษณีย์ไปรษณีย์ รับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับ กองทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและ จัดส่งเอกสารดังกล่าว | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |
| (10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ | ตามที่จ่ายจริง | ตามที่จ่ายจริง | |



บริษัท อมตะ ซัมมิต รีทส์ แอเนจเม้นท์ จำกัด

2126 อาคารกรมพิเศษ ชั้น 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม. 10310

โทรศัพท์ : +662 792 0089

www.amatareit.com