



IMPACT GROWTH REIT

รายงานประจำปี 2560

**850
EVENTS**

**15 MILLION
VISITORS ANNUALLY**



Thailand MICE
Venue Standard (TMVS)



TIS 22300 MICE
Security Management System
Certification



TCEB Approved Event
Award



ISO 50001 Energy
Management Standard
Certification



Thailand Incentive and
Convention Association



ISO 22000 Food-Safety
Management Standard
Certification



UFI ICT Award 2010
Runner up



Thailand's Exhibition
Industry Association



International Congress and
Convention Association



สารบัญ

<u>02</u>	สารจากประธานกรรมการ	<u>84</u>	ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และ ผู้ประกันรายได้
<u>04</u>	การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ	<u>85</u>	ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยทรัสต์
<u>14</u>	กองทรัสต์	<u>87</u>	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
<u>17</u>	ทรัสต์	<u>90</u>	ความรับผิดชอบต่อสังคม
<u>18</u>	โครงสร้างกองทรัสต์	<u>102</u>	ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์
<u>19</u>	ผู้จัดการกองทรัสต์	<u>106</u>	รายงานความเห็นของทรัสต์
<u>46</u>	นโยบายการลงทุนของกองทรัสต์	<u>108</u>	ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ กับนิติบุคคล หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
<u>53</u>	เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี	<u>120</u>	รายงานผู้สอบบัญชีและ งบการเงินประจำปี สิ้นสุด มีนาคม 2560
<u>55</u>	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	<u>121</u>	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
<u>63</u>	รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุนหรือจำหน่ายในรอบปีบัญชีนั้น	<u>126</u>	งบการเงิน
<u>64</u>	นโยบายการกู้ยืมเงิน	<u>133</u>	หมายเหตุประกอบงบการเงิน
<u>68</u>	ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน		



สารจากประธานกรรมการ

ปี 2559 ถือได้ว่าเป็นปีแห่งการเปลี่ยนแปลงทั้งทางด้านเศรษฐกิจและด้านการเมืองของโลก เช่น สาธารณรัฐประชาชนจีนปรับลดความร้อนแรงด้านเศรษฐกิจลงเพื่อการเติบโตอย่างมีเสถียรภาพมากขึ้น การออกจากสมาชิกสหภาพยุโรปของ สหราชอาณาจักร(Brexit) ตลอดจนผลสรุปการเลือกตั้งประธานาธิบดีคนใหม่ของสหรัฐอเมริกา สำหรับประเทศไทยนั้นยังสามารถประคองการเติบโตทางเศรษฐกิจได้ท่ามกลางความผันผวนของเศรษฐกิจโลก ผ่านการลงทุนของภาครัฐและภาคการท่องเที่ยวเป็นหลัก ขณะที่ภาคเอกชนไม่ขยายการลงทุนในปีนี้ ส่งผลให้ภาพรวมในการใช้จ่ายของประชาชนไม่คึกคักมากนัก เห็นได้จากดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ยังคงอยู่ระดับต่ำ โดย ณ ธันวาคม 2559 ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค เท่ากับ 39.1 และ ล่าสุด ณ มีนาคม 2560 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลงมาเหลือเพียง 38.5 เท่านั้น

พร้อมกันนั้น ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 สำนักพระราชวังได้ออกแถลงถึงการเสด็จสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช เหตุการณ์นี้นำมาซึ่งความเสียใจต่อพสกนิกรชาวไทยครั้งใหญ่ และเพื่อแสดงความไว้อาลัยแด่พระองค์ท่านรัฐบาลจึงได้ขอความร่วมมือทุกภาคส่วนงดการจัดงานรื่นเริงเป็นระยะเวลา 30 วัน และเพื่อรำลึกในพระมหากรุณาธิคุณอันล้นพ้นหาที่สุดมิได้ นั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดงานได้ทำการยกเลิกงานรื่นเริงทุกชนิดและเลื่อนจัดงานออกไป

จากเหตุผลเรื่องการชะลอการใช้จ่ายจากความกังวลด้านเศรษฐกิจ บวกกับภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ส่งผลให้ผลประกอบการของกองทรัสต์ฯในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา ล้นสุด ณ 31 มีนาคม 2560 ปรับลดลง 10% เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว โดยมีรายได้ เท่ากับ 1,911.8 ล้านบาท กำไรสุทธิ 998.7 ล้านบาท แต่กองทรัสต์ฯยังสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นและกำไรสุทธิไว้ได้ ณ ระดับ 87% และ 52% ตามลำดับ และในปีนี้กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศประโยชน์ตอบแทนทั้งหมด 4 ครั้ง รวมปันผลต่อหน่วยเท่ากับ 0.66 บาท หรือมีอัตราประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิเท่ากับ 99%

สำหรับแผนการดำเนินงานต่อไปของกองทรัสต์ฯ เรามีจุดหมายเพื่อผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นเป้าหมายสูงสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอให้ความมั่นใจต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่า เราจะบริหารกองทรัสต์ฯ โดยยึดหลักความโปร่งใสและความมีธรรมาภิบาล เพื่อให้กองทรัสต์มีความเติบโตอย่างยั่งยืน และมีผลตอบแทนที่ดี ให้เป็นเหมือนกับมรดกที่มีมูลค่าเพิ่มอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้กองทรัสต์ส่งต่อความเติบโต และมั่งคั่งแก่ลูกหลานต่อไปไม่มีวันหมดอายุ



พันเอก พิชัย นาคศิริกุล
ประธานกรรมการ

การวิเคราะห์และ คำอธิบายของ ฝ่ายจัดการ

การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรส

	สิ้นสุด มีนาคม 2560	สิ้นสุด มีนาคม 2559
อัตราการใช้พื้นที่	46%	54%
รายได้จากการบริการ (ล้านบาท)	1,902.50	2,114.40
รายได้ทั้งหมด (ล้านบาท)	1,911.78	2,126.02
กำไรสุทธิ (ล้านบาท)	998.66	1,192.39
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น	86.92%	86.24%
อัตราส่วนกำไรสุทธิ	52.24%	56.09%
อัตรากำไรสุทธิต่อหน่วย(บาท)	0.67	0.80
อัตราปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.660	0.765

การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1. ภาพรวมการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรส มีรายได้จากลงทุนสำหรับรอบ เมษายน 2559 – มีนาคม 2560 ทั้งหมด 1,911.78 ล้านบาท โดยเป็น รายได้จากการให้บริการพื้นที่ เท่ากับ 1,902.50 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 1.23 ล้านบาท และ รายได้อื่นเท่ากับ 8.06 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นเท่ากับ 919.60 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 248.87 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 190.46 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เท่ากับ 86.41 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 166.12 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 3.19 ล้านบาทและต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 159.60 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ

มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 992.19 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เท่ากับ 4.29 ล้านบาท และมีการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 2.18 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 998.66 ล้านบาท

ณ สิ้น 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์ เท่ากับ 20,417.96 ล้านบาท และมีหนี้สินทั้งหมดเท่ากับ 4,447.31 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 16,024.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.8092 บาท

2. รายการสำคัญในงบกำไรขาดทุน

(1) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 1,902.50 ล้านบาท มาจากรายได้ 5 กลุ่ม ได้แก่

- 1) รายได้จากการให้ใช้พื้นที่จัดงานและบริการอื่นที่เกี่ยวข้อง เท่ากับ 82 %
- 2) รายได้ค่าตอบแทนการให้บริการพื้นที่จัดเลี้ยง เท่ากับ 7.5%
- 3) รายได้ค่าเช่า/ ให้ใช้พื้นที่ระยะยาว เท่ากับ 7%
- 4) รายได้ค่าบริการที่จอดรถ เท่ากับ 3%
- 5) รายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณา เท่ากับ 0.5%

ทั้งนี้ อัตราการใช้พื้นที่จัดงานของกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานดังนี้

รายละเอียด	ณ 31 มีนาคม 2560	ณ 31 มีนาคม 2559
จำนวนการจัดงาน	850	875
พื้นที่ให้เช่า (Hall area) (ตร.ม./ วัน)	122,165	122,165
อัตราการใช้พื้นที่จัดงาน (ร้อยละ) (ตร.ม./ วัน)	46%	54%

2. รายได้ดอกเบี้ย

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากดอกเบี้ยเท่ากับ 1.23 ล้านบาท จากการนำเงินจากรายได้รับล่วงหน้าเงินมัดจำการจองใช้พื้นที่ไว้ในธนาคารพาณิชย์บัญชีออมทรัพย์ โดยได้รับผลตอบแทนประมาณ 0.62% และ 0.10% ต่อปี

3. รายได้อื่น

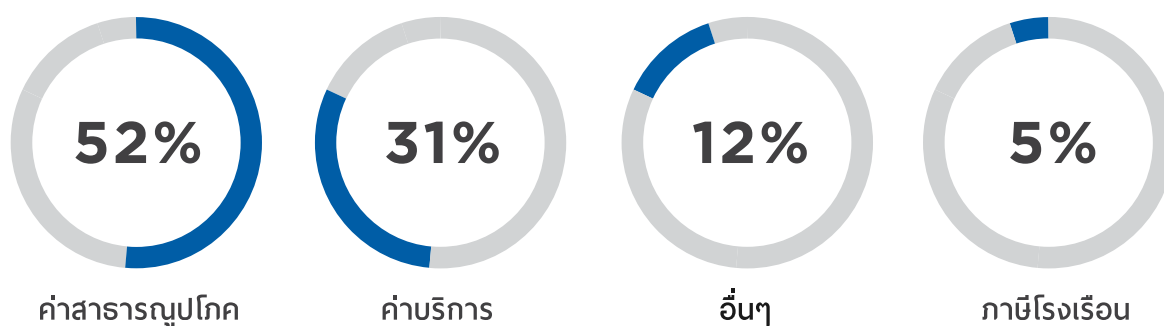
รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้อื่นเท่ากับ 8.06 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากค่าบริการยกเลิงาน, รายได้จากการให้บริการ Business Center และ IMPACT Member Card

(2) ต้นทุนการให้บริการพื้นที่

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์มีต้นทุนการให้บริการพื้นที่เท่ากับ 248.87 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจาก

- 1) ค่าสาธารณูปโภค (ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าแก๊ส) เท่ากับ 52%
- 2) ค่าบริการ เท่ากับ 31%

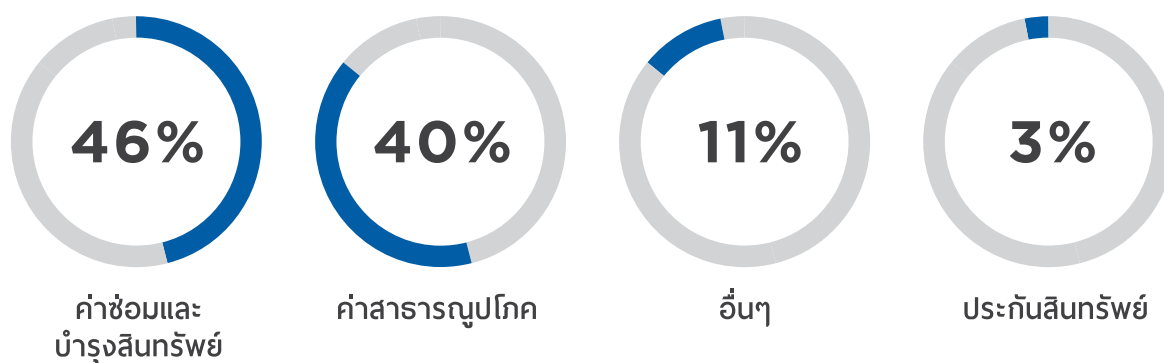
ทั้งนี้เมื่อเทียบต้นทุนการให้บริการพื้นที่ ณ 31 มีนาคม 2559 และ 31 มีนาคม 2560 จะอยู่ในระดับ 13.76% และ 13.08% ของรายได้จากการให้บริการพื้นที่ตามลำดับ



รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2560

(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 190.46 ล้านบาทแบ่งเป็น



รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2560

ทั้งนี้เมื่อเทียบค่าใช้จ่ายในการบริหาร ณ 31 มีนาคม 2560 เท่ากับ 10% ของรายได้และ 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 9%

ค่าธรรมเนียม

1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด เท่ากับ 86.41 ล้านบาท โดยคำนวณแบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี

2) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจ่ายให้กับ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่ากับ 166.12 ล้านบาท โดยคำนวณจาก

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็น 4.50%
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็น 5.75%

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

3) ค่าธรรมเนียมทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมทรัสต์เท่ากับ 61.32 ล้านบาท จ่ายให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการเงินลงทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ โดยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 1% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

4) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมนายทะเบียน เท่ากับ 3.61 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำกัด

5) ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีค่าธรรมเนียมวิชาชีพ เท่ากับ 3.19 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายให้กับบริษัทตรวจสอบบัญชี สำนักงาน อีวาย จำกัด และ บริษัทที่ทำการประเมินสินทรัพย์ของกองทรัสต์ บ. อเมริกัน แอ็พเพรเชิล (ประเทศไทย) จำกัด และไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(4) ค่าใช้จ่ายทางการเงินของกองทรัสต์

รอบระยะเวลา 1 เมษายน 2559 - 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 159.60 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราส่วนต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 4.1% จากมูลค่าเงินกู้ยืมระยะยาว 3,900 ล้านบาท โดยเป็นการกู้ยืมอัตราดอกเบี้ยลอยตัวจาก ธนาคารพาณิชย์ 1 แห่ง และบริษัทประกันชีวิต 2 แห่ง

3. รายการสำคัญในงบแสดงฐานะทางการเงิน

(1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์รวม 20,471.96 ล้านบาท ลดลง 45.78 ล้านบาท หรือ 0.22% จาก ณ 31 มีนาคม 2559 รายการที่สำคัญได้แก่

- 1) เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 551.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 51.8 ล้านบาท หรือ 10% ซึ่งเป็นเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้
- 2) เงินสดและเงินฝากธนาคาร เท่ากับ 206.03 ล้านบาท ลดลง 48.60 ล้านบาท หรือ 19.09%

สินทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559	เปลี่ยนแปลง (%)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่า ราคายุติธรรม	19,619.00	19,619.00	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	551.95	500.14	+10.36%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	206.03	254.63	-19.09%
ลูกหนี้			
- จากการให้บริการพื้นที่	81.83	128.65	-36.39%
- จากรายได้ดอกเบี้ย	0.38	0.25	+51.86%
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.75	7.31	-21.28%
สินทรัพย์อื่น	7.00	7.75	-9.56%
รวมสินทรัพย์	20,471.96	20,517.74	-0.22%

(2) หนี้สิน

ณ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,447.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 37.66 ล้านบาท หรือ 0.85% โดยหนี้สินที่สำคัญคือ เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,890.71 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2559 จำนวน 3,895.35 ล้านบาท ซึ่งบันทึกอยู่ในส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เนื่องจาก กองทรัสต์ฯ จะมีการชำระเงินต้นบางส่วนตามสัญญากู้ยืมเงิน

หนี้สิน (หน่วย : ล้านบาท)	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559	เปลี่ยนแปลง (%)
เจ้าหนี้การค้า	70.8	96.81	-26.86%
เจ้าหนี้อื่น	3.57	12.41	-71.26%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	137.56	122.32	+12.46%
รายได้รับล่วงหน้า	250.10	180.70	+38.41%
เงินประกันความเสียหาย	11.40	10.28	+10.93%
หนี้สินอื่น	78.41	87.13	-10.01%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.75	4.65	+2.24%
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,890.71	3,895.35	-0.12%
รวมหนี้สิน	4,447.31	4,409.64	+0.85%

(3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิ 16,024.66 ล้านบาท ลดลง 83.45 ล้านบาท หรือ 0.52% และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย เท่ากับ 10.8092 บาท จาก 31 มีนาคม 2559 เท่ากับ 10.8655 บาท

4. รายการสำคัญในงบกระแสเงินสด

- (1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 1,205.45 ล้านบาท
- (2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน กองทรัสต์ฯ มีเงินสดที่ได้มาจากการใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิจำนวน 1,254.08 ล้านบาท โดยเป็นการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 1,082.10 ล้านบาท จ่ายคืนเงินต้นเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 4.54 ล้านบาท และจ่ายดอกเบี้ย จำนวน 167.43 ล้านบาท

	ณ 31 มีนาคม 2560	ณ 31 มีนาคม 2559	+/- เปลี่ยนแปลง (%)
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงานสุทธิ	1,205.47	1,304.56	-7.06%
กระแสเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดการเงิน	(1,254.08)	(1,254.80)	-0.06%
เงินสดและเงินฝากธนาคาร เพิ่มขึ้น ลดลงสุทธิ	(48.60)	49.77	-197.66%
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	254.63	204.87	+24.29%
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	206.03	254.63	-19.09%

5. อัตราส่วนทางการเงิน

(1) ความสามารถในการชำระหนี้

กองทรัสต์ฯ ต้องดำรงสัดส่วนทางการเงิน หรือ Debt Covenant ตามสัญญากู้ยืมเงินระยะยาว ตามรายละเอียดดังนี้

อัตราส่วน	เกณฑ์	อัตราส่วนของกองทรัสต์
เงินกู้ยืม ต่อ สินทรัพย์รวม (Loan to Total Asset)	ต้องน้อยกว่า 30%	19%
ความสามารถในการชำระดอกเบี้ย interest coverage ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.24 เท่า
Debt to EBITDA	ต้องไม่เกิน 5 เท่า	3.40 เท่า
Debt Service Coverage ratio	ต้องมากกว่า 3 เท่า	7.04 เท่า

(2) ความสามารถในการทำกำไร

กองทรัสต์ฯ มีความสามารถในการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายต้นทุนบริการได้เป็นอย่างดี โดยสามารถคงระดับอัตรากำไรขั้นต้นไว้ได้ ในระดับ 86.92% และอัตรากำไรการดำเนินงาน ณ 31 มีนาคม 2560 เท่ากับ 76.91% จาก ณ 31 มีนาคม 2559 ที่อยู่ในระดับ 76.87% ส่วนอัตรากำไรสุทธิ ณ 31 มีนาคม 2560 เท่ากับ 52.24% ลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2559 ที่เท่ากับ 56.09% เนื่องจากการปรับอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นซึ่งเป็นไปตามสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2560	ณ 31 มีนาคม 2559
อัตรากำไรขั้นต้น	86.92%	86.24%
อัตรากำไรการดำเนินงาน	76.91%	76.87%
อัตรากำไรสุทธิ	52.24%	56.09%

(3) สภาพคล่อง

ณ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่อง ของ สินทรัพย์หมุนเวียน เป็น 1.55 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน พร้อมกันนั้นก็ มีอัตราเงินสด เป็น 0.37 เท่าของ หนี้สินหมุนเวียน และมีอายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้าลดลง จาก 26.66 วัน ณ 31 มีนาคม 2559 เป็น 20.25 วัน ณ 31 มีนาคม 2560

อัตราส่วน	ณ 31 มีนาคม 2560	ณ 31 มีนาคม 2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.55	1.76
อัตราส่วนสภาพคล่องเงินสด (เท่า)	0.37	0.51
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	18.02	13.69
อายุเฉลี่ยของลูกหนี้การค้า (วัน)	20.25	26.66

6. ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ณ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 992.19 ล้านบาท มีรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เท่ากับ 4.29 ล้านบาท และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน เท่ากับ 2.18 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 998.66 ล้านบาท หรือ

คิดเป็น กำไรต่อหน่วยเท่ากับ 0.67 บาท ลดลงจาก ณ 31 มีนาคม 2559 ที่เท่ากับ 0.80 บาท โดยกองทรัสต์ฯ มีอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ณ ปี 2559/2560 เท่ากับ 0.660 บาทต่อหน่วยทรัสต์ เทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก และราคา ตลาด ณ 31 มีนาคม 2560 เท่ากับ 6.2% และ 4.4% ตามลำดับ

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (บาท/ต่อหน่วย)	วันจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทน	ประเภท
1 เมษายน – 30 มิถุนายน 2559	0.170	9 กันยายน 2559	เงินสด
1 กรกฎาคม – 30 กันยายน 2559	0.170	9 ธันวาคม 2559	เงินสด
1 ตุลาคม – 31 ธันวาคม 2559	0.170	10 มีนาคม 2560	เงินสด
1 มกราคม – 31 มีนาคม 2560	0.150	22 มิถุนายน 2560	เงินสด

ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง

รายการ	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.660	0.765
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.000	0.000
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2)	0.660	0.765
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายครั้งแรก 10.60 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 22 กันยายน 2558 (%)	6.2%	7.2%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาตลาด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 (15.00 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560)	4.4%	5.1%







กองทรัสต์

กองทรัสต์



1. สำระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	IMPACT Growth Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	IMPACT Growth REIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
อายุกองทรัสต์	ไม่มีกำหนดอายุ
ทุนชำระแล้ว	15,714,500,000 บาท
ประเภทของกองทรัสต์	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุนพ.ศ. 2550 ตามประกาศ ทจ.49/2555 โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

กองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ กองทรัสต์ โดย บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ได้นำทรัพย์สินหลักดังกล่าวไปจัดหาผลประโยชน์โดยการออกให้เช่าและ/หรือให้มีการเช่าพื้นที่ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ประกาศกำหนด และการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าและ/หรือให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวด้วย

รายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ค่าเช่า และค่าตอบแทนให้ใช้พื้นที่ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับโดยทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการ ก.ล.ต.และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินธุรกิจหรือประกอบธุรกิจเอง อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายและสามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักได้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ตกลงจะปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ โดยตกลงเข้าถือทรัพย์สินที่จะเป็นกองทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้จัดการทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ชื่อ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

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

โทรศัพท์ 0 2673 3999

โทรสาร 0 2673 3988

Homepage www.kasikornasset.com

1. หน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญโดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

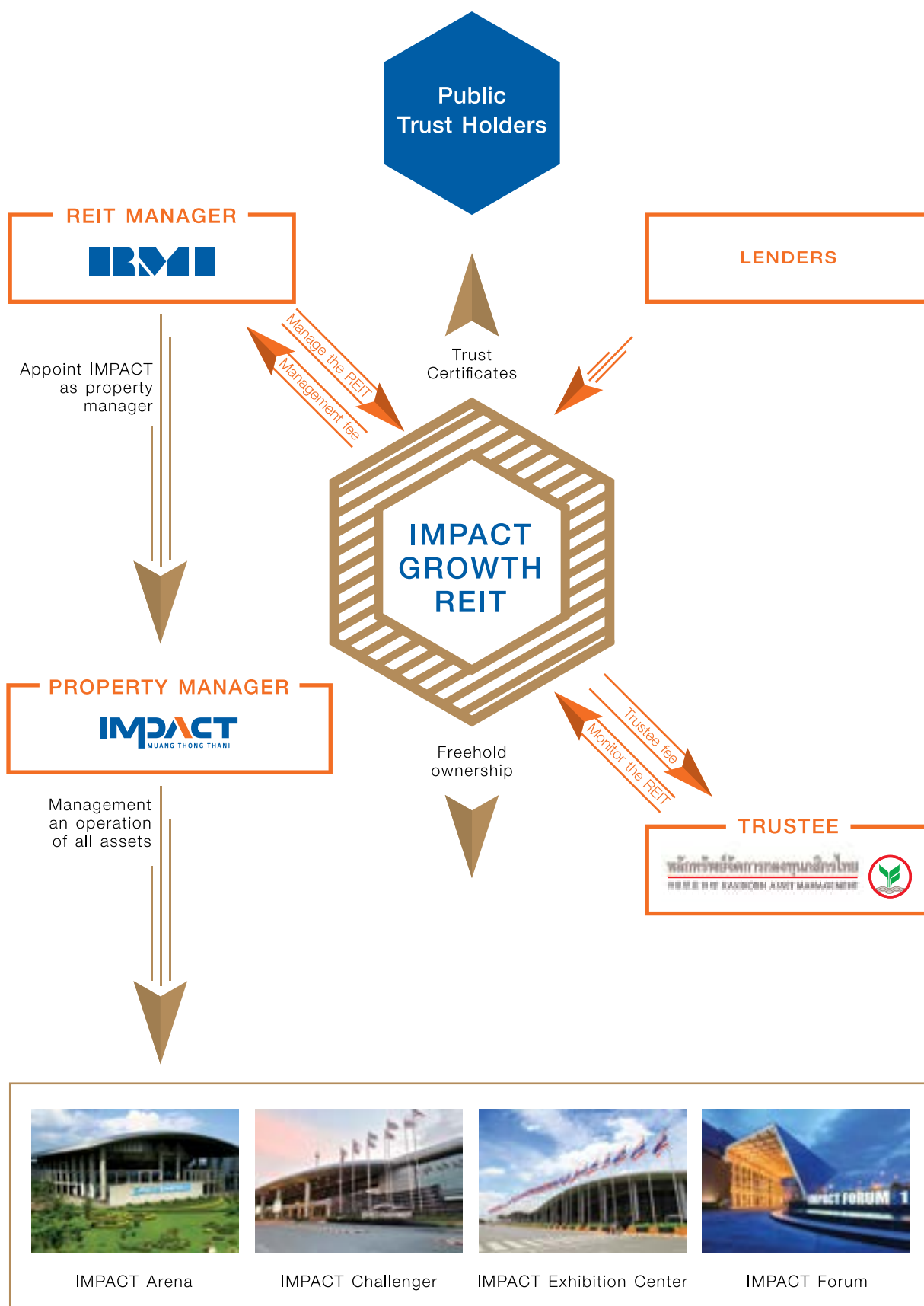
1. ติดตาม ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการหรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
3. เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทรัสต์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
4. จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
5. จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่า ทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

โครงสร้างกองทรัสต์





ผู้จัดการ กองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์

1. รายละเอียดของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท (IMPACT Growth REIT) ตั้งอยู่เลขที่ 47/569-576 อาคารคอนโดมิเนียม อุตสาหกรรม นิวเจนัว ชั้น 10 ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ตามกฎหมายไทย บริษัทฯ เป็นบริษัทย่อยของบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัดถือหุ้นในบริษัทฯ เป็นจำนวนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

1. หน้าที่โดยทั่วไป

- 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์ สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบต่ออันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
 - (ข) เปิดเผยให้เห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
 - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสม เพื่อตนเองหรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
 - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่ง เพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย หน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึง การเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุม ภายใน และการเปิดเผย ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของ อสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
 - (2) ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการให้ใช้พื้นที่/ปล่อยเช่าพื้นที่ การจัดหาและการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือ บุคคลต่าง ๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหาร จัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงาน ของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.4 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อย ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการ กองทรัสต์หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
 - (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจาก การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยง ดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้าและการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- 1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- 1.6 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือ ตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- 1.7 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
 - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมในเรื่องนั้น
- 1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วย วิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.
- 1.9 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.10 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนด ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของ กองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- 1.11 หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งใน การพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่า นายหน้า หรือ Soft Commission หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ Sponsor ผู้ขาย หลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- 1.12 ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล การเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำ ธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหารเป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขาย ระหว่างกันและการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

2.1 เพื่อให้การดูแลและการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้

- (ก) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) ระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ที่อยู่ภายใต้การบริหารจัดการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (ค) ระบบในการติดตามดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติงานให้เป็นไปตาม พรบ. หลักทรัพย์ พรบ.ทรัสต์ ประกาศกฎหรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์
- (ง) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (จ) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (back office)
- (ฉ) ระบบการควบคุมภายในและการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท

ทั้งนี้การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

2.2 บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.3 คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบและการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

2.4 ดำเนินการต่างๆให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น

- (ก) วางแผนการลงทุนกำหนดกลยุทธ์ทางธุรกิจ การตลาด การเงิน การดำเนินงานด้านต่างๆ รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อมูลพื้นฐานที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (ข) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
- (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
- (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
- (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ (Tenant Mix) ที่เหมาะสม โดยอาศัยข้อมูล การช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)
- (ซ) ประสานงานอย่างใกล้ชิดกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงดำเนินการที่จำเป็นในการติดตาม ควบคุม และดูแลให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้พื้นที่
- (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (ญ) จัดการและบริหารพื้นที่ให้ใช้พื้นที่/เช่า (โดยอาศัยการสนับสนุนข้อมูลและทำการมอบหมายหน้าที่ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เช่น ควบคุมดูแลการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าพื้นที่/ผู้เช่าเกี่ยวกับให้สัญญาใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว การทบทวนอัตราหรือราคาค่าตอบแทน/ค่าเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาว เป็นต้น
- (ฎ) ประเมินผลการให้ใช้พื้นที่/ให้เช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการให้ใช้/ให้เช่าพื้นที่และการจัดทำสัญญาให้ใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวและสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าตอบแทน/ค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณี queเรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (ฏ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (ฐ) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษาและปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

2.5 ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมายและมีผลผูกพันหรือสามารถบังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

2.6 จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT) งบการเงินและเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี นับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- 2.7 จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กฎหมาย, สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ กำหนด
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการและผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่า ข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญและได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 2.8 ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 2.9 ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 2.10 จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์



2. ความเป็นมาของบริษัท

บริษัทฯ จัดทะเบียนนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย สรุปลักษณะสำคัญของบริษัทฯ ได้ดังนี้

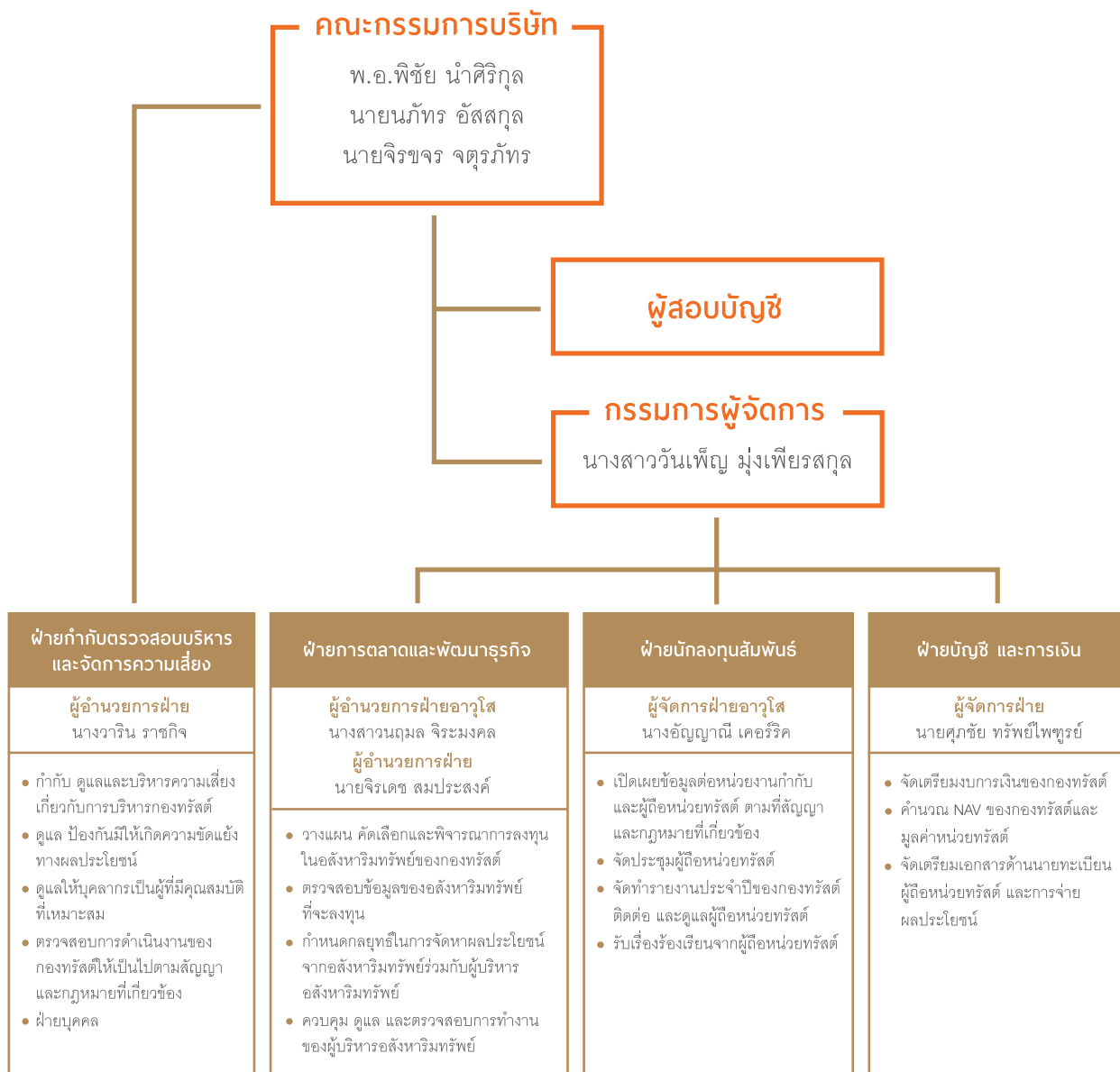
ชื่อบริษัท	บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0125556017696
วันที่จัดตั้งบริษัท	30 กรกฎาคม 2556
ที่ตั้งของบริษัท	47/569-576 หมู่ที่ 3 อาคารคอนโดมีเนียมอุตสาหกรรม นิเวณีวา ชั้น 10 ถ. ปิ๊อบปูล่า 3 ต. บ้านใหม่ อ. ปากเกร็ด จ. นนทบุรี 11120
ทุนจดทะเบียน	10 ล้านบาท (ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (99.997%)
รายชื่อกรรมการ	พ.อ. พิชัย นาคศิริกุล นายณภัทร อัสสกุล นายจิรขจร จตุรภัทร
รอบระยะเวลาบัญชี	1 เมษายน - 31 มีนาคม

3. โครงสร้างการถือหุ้น

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	99,997	99.997%
2	นายอนันต์ กาญจนพาสน์	1	0.001%
3	นายชยุตม์ กาญจนพาสน์	1	0.001%
4	นายชยุตม์ กาญจนพาสน์	1	0.001%
รวม		100,000	100%

4. คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร

โครงสร้างบริษัท



ประวัติกรรมการ

คณะกรรมการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด



พันเอก พิชัย นำศิริกุล ประธานกรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2559 ○ Director Certificate Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- 2520-2522 ○ แพทย์ประจำบ้านต่อยอด
รพ. เซนต์ อลิซาเบธ มหาวิทยาลัยทัฟต์,
บอสตัน, สหรัฐอเมริกา
- 2517-2520 ○ แพทย์ประจำบ้าน
รพ. เซนต์ แมรี นิวยอร์ก
สหรัฐอเมริกา
- 2517 ○ แพทย์ฝึกหัด
รพ. รามาธิบดี
- 2516 ○ แพทย์ศาสตร์บัณฑิต
รพ. รามาธิบดี มหาวิทยาลัยมหิดล

ประสบการณ์การทำงาน

- 2536-ปัจจุบัน ○ แพทย์ที่ปรึกษาด้านทางเดินหายใจ
รพ. เซนต์ หลุยส์
- 2523-2536 ○ แพทย์ผู้เชี่ยวชาญด้านทางเดินหายใจ
แผนกทางเดินหายใจ
รพ.พระมงกุฎเกล้า



นายภัทร อัศกุล กรรมการ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2545-2547 ○ ปริญญาโทบริหารธุรกิจ
สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์
แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2546 ○ Director Certificate Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- 2537-2541 ○ วิทยาศาสตรบัณฑิต
สาขาผู้ประกอบการและเศรษฐศาสตร์
วิทยาลัยแบ็บสัน แมสซาชูเซตส์
สหรัฐอเมริกา

ประสบการณ์การทำงาน

- 2558-ปัจจุบัน ○ กรรมการผู้จัดการ
ปัญดารา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท
บริษัท สยามเอสเตท จำกัด
- 2547-2558 ○ รองกรรมการผู้จัดการ
ปัญดารา โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท
บริษัท สยามเอสเตท จำกัด
- 2544-ปัจจุบัน ○ กรรมการ
บริษัท โอเชียนกลาส จำกัด (มหาชน)
- 2541-ปัจจุบัน ○ ผู้ร่วมก่อตั้งและกรรมการ
บริษัท เช็คพอยท์ ออโต้ เซ็นเตอร์ จำกัด
- 2547 ○ เศรษฐกร
สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง
- 2541-2545 ○ เศรษฐกร
สำนักงานนโยบายการคลัง กระทรวงการคลัง



นายจิรชกร จตุรภัทร กรรมการอิสระ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2559 ○ Director Certificate Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- 2558 ○ Thailand CG Forum Governance
as driving force for business sustainability
CG Forum 3/2015 Risk Oversight :
High Priority Roles Of the Board
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 2553 ○ หลักสูตรการจัดการการค้าปลีกระดับสูง
บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)
- 2548 ○ หลักสูตรผลิตภัณฑ์ด้านตราสารอนุพันธ์
Currency swap การค้าพันธบัตร และ
ตลาดการเงิน ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- 2546-2548 ○ ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาบริหารธุรกิจ
ศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
นักเรียนทุนธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- 2547 ○ โครงการแลกเปลี่ยนระหว่างสถาบันบัณฑิต
บริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ที่ โรงเรียนเฉพาะทางระดับสูงด้านการจัดการ
ปารีส ประเทศฝรั่งเศส
- 2544 ○ การลงทุนใน Unit trust
Phillip Securities PTE, Singapore
- 2539 ○ หลักสูตรการให้บริการลูกค้า
Midland Bank PLC (Member of HSBC),
London, United Kingdom
- 2538 ○ หลักสูตรนักศึกษาแลกเปลี่ยน
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- 2537-2541 ○ ศิลปศาสตรบัณฑิตธุรกิจศึกษา วิชาเอกบัญชี
และการเงิน มหาวิทยาลัยเวสมินสเตอร์
ลอนดอน สหราชอาณาจักร

ประสบการณ์การทำงาน

- 2558-ปัจจุบัน ○ คณะกรรมการอำนวยการคัดเลือก
การเข้าเรียนใน Sasin MBA Class
- 2556-ปัจจุบัน ○ ผู้จัดการการลงทุนใน
ตราสารทุนต่างประเทศ
กลุ่มบริษัทออคเนย์ จำกัด
(ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)
- 2552-2556 ○ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายสำนักงาน
คณะกรรมการบริหาร
กลุ่มบริษัทออคเนย์ จำกัด
(ในเครือ ทีซีซี กรุ๊ป)
- 2549-2552 ○ นายหน้าตราสารอนุพันธ์อาวุโส
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- 2548-2549 ○ นักวิเคราะห์, Corporate Finance,
กลุ่มวานิชธนกิจ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- 2544-2546 ○ ผู้ช่วยเจ้าหน้าที่การตลาด
กลุ่มวานิชธนกิจ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- 2542-2544 ○ เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจ
บล.ฟิลลิป (ประเทศไทย)
- 2542 ○ นักวิจัย
Acorn Marketing & Research
Consultants Co., Ltd. Thailand
- 2541-2542 ○ Asset Realization Officer
องค์การเพื่อการปฏิรูประบบ
สถาบันการเงิน

ประวัติผู้บริหาร

31

ANNUAL REPORT
รายงานประจำปี



นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล
กรรมการผู้จัดการ

นางวาริน ราชกิจ
ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหาร
และจัดการความเสี่ยง

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2559 Director Certificate Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- 2530 บริหารธุรกิจบัณฑิต (บัญชี)
มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงาน

- 2543-2556 ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
บริษัท อิมแพ็ค แอ็กซิปปันน์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2541-2543 ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและส่วนงานธุรการ
บริษัท บราเดอร์ คอมเมอร์เชียล
(ประเทศไทย) จำกัด
- 2539-2541 ผู้จัดการฝ่ายบัญชี
บริษัท ซี คอนซัลท์ เอ็นจิเนียริง จำกัด

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2531 บริหารธุรกิจบัณฑิต
มหาวิทยาลัยศรีปทุม

ประสบการณ์การทำงาน

- 2543-2557 ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการเงิน
บริษัท อิมแพ็ค แอ็กซิปปันน์ แมเนจเม้นท์ จำกัด



นางสาวณกุล จิระมงคล

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- วิทยาศาสตร์บัณฑิต
สาขาการบริหารการโรงแรมและภัตตาคาร
University of Nevada at Las Vegas,
Nevada, USA
- หลักสูตรประกาศนียบัตร สาขาเศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บริหารธุรกิจบัณฑิต (สาขาการตลาด)
มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
Certificate ICCA Thailand Workshop
IAPCO Meeting Quality
Certificate in Professional Convention
Management and Certificate in Professional
Exhibition Management
Singapore Association of Convention
and Exhibition and Supplies
- Certificate in Public Venue Management
Brisbane, Australia
- Holiday Inn Worldwide Reservation System
Brussels, Belgium

ประสบการณ์การทำงาน

- 2557-2558 ○ ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2556-2557 ○ ที่ปรึกษา
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2549-2557 ○ ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2542-2549 ○ ผู้อำนวยการฝ่ายขาย
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2540-2542 ○ รองผู้อำนวยการฝ่ายขาย
ศูนย์การประชุมไบเทค
- 2534-2540 ○ ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์



นายจิรเดช สมประสงค์

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2555 ○ วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต
สาขาธุรกิจและการจัดการการตลาด
University of Northumbria,
Newcastle, United Kingdom

ประสบการณ์การทำงาน

- 2557-2558 ○ ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและ
พัฒนาธุรกิจ
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2556-2557 ○ ผู้จัดการอาวุโส, Total Media
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2555-2556 ○ ผู้จัดการอาวุโส, Total Reservation
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กุมภาพันธ์-ธันวาคม 2553 ○ ผู้จัดการฝ่ายการตลาด
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 2550-2553 ○ ผู้จัดการฝ่ายขาย
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
- เมษายน-กรกฎาคม 2550 ○ ผู้จัดการฝ่ายสถานที่
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด



นายศุภชัย ทรัพย์ไพฑูรย์
ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน



นางอัญญาณี เคอร์ริก
ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2545-2549 ○ ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพฯ
วิทยาเขตบพิตรพิมุขมหาเมฆ

ประสบการณ์การทำงาน

- 2558-ปัจจุบัน ○ ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2558 ○ ผู้ตรวจสอบภายใน
บริษัท ธนาคารเงินแห่งประเทศไทย
(มหาชน) จำกัด
- 2557 ○ เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายใน
G4S Cash Solutions (Thailand) Limited
- 2554-2557 ○ เจ้าหน้าที่อาวุโส Risk Administration
ธนาคารมิซูโฮ จำกัด
- 2553-2554 ○ เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายใน
บริษัท ซาบีน่า จำกัด (มหาชน)
- 2549-2552 ○ ผู้ช่วยผู้สอบบัญชี
ไพร์ทวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ เอบีเอส จำกัด

คุณวุฒิทางการศึกษาและการอบรม

- 2558 ○ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
Company Secretary Program (CSP)
รุ่น 66/2015
Board Reporting Program (BRP)
รุ่น 18/2015
Company Reporting Program (CRP)
รุ่น 12/2015
- 2551 ○ ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
เศรษฐศาสตร์และการเงินระหว่างประเทศ
(หลักสูตรภาษาอังกฤษ)
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 2547 ○ วารสารศาสตรบัณฑิต
สาขาหนังสือพิมพ์และสิ่งพิมพ์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

- 2557-2560 ○ ผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
- 2556-2557 ○ นักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท ทีทีดับบลิว จำกัด (มหาชน)
- 2555-2556 ○ นักลงทุนสัมพันธ์
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
- 2551-2555 ○ เจ้าหน้าที่จัดการเงินลงทุน
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์

1) นายณภัทร อัสสกุล

ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการของบริษัท สยาม เอสเตท จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจโรงแรมและภัตตาคาร อสังหาริมทรัพย์และดำเนินการทางธุรกิจ (โรงแรมและสถานที่พักตากอากาศ)

2) นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล

ซึ่งดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เคยดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีการเงินให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2543 – กรกฎาคม พ.ศ. 2556

3) นางสาวนฤมล จิระมงคล

ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยดำรงตำแหน่งที่ปรึกษาให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่มีนาคม พ.ศ. 2542 – กรกฎาคม พ.ศ. 2556

4) นางวาริน ราชกิจ

ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารจัดการความเสี่ยง เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส แผนกการเงินให้แก่บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ มกราคม พ.ศ. 2543 - สิงหาคม พ.ศ. 2557

5) นายจิรเดช สมประสงค์

ซึ่งดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ เคยทำงานในฐานะผู้จัดการอาวุโส ให้กับบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปันแมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งแต่ กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2553 - กันยายน พ.ศ. 2557

ขอบข่ายและอำนาจกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดนโยบายของบริษัทฯ วางแผนการดำเนินงานทั้งระยะสั้นระยะยาว ตลอดจนกำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยงและภาพรวมองค์กร มีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแล ตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความ

ซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)

2. ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

3. ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม

4. พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
5. พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
6. พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถและเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
7. คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเอง หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องในบริษัท จะติดตามและดูแลให้กรรมการ ผู้บริหาร บุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้ใดที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมให้ไม่สามารถเข้าพิจารณาและอนุมัติการทำรายการประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากการเข้าทำรายการ ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการพิจารณาและอนุมัติผ่านการประชุมคณะกรรมการของบริษัท หรือการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณา รับทราบและอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวกับ:

1. ผลประกอบการของทางบริษัทฯ เอง ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์
2. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอาศัยความช่วยเหลือและการสนับสนุนที่จำเป็นจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้น โดยทางบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข
4. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใด ที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
5. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบบริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงานและแนวทางในการแก้ไข
6. แนวทางในการดำเนินการกับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
7. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข

8. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
9. เรื่องใด ๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
10. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯเองและกองทรัสต์

กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯมีจำนวน 1 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ตาม พรบ.หลักทรัพย์ฯ)
2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัทฯ หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้ว เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ

ของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปีนับแต่วันที่เข้าเป็นกรรมการ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจข้างต้นรวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นประจำเพื่อประกอบกิจการการเช่า หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์ หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงเหตุการณ์อื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือกรรมการมีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

7. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
8. พร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
10. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
11. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
12. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทย หรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
13. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำ และการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้ความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้และทันเวลา
2. พิจารณา ติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

1. รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

1. รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงานและ/หรือการบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้าง พนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน
3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
4. เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
5. มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

6. มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใด ๆ ตามที่ได้มอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์ ทั้งนี้ กรรมการผู้จัดการ (โดยอาศัยข้อมูลที่เป็นและ การสนับสนุนจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในบริษัทฯ) จะติดตามและดูแลให้การอนุมัติการทำรายการต่าง ๆ ของกองทรัสต์เป็นการดำเนินการโดยบุคคลที่ไม่ได้มีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจากการเข้าทำรายการ โดยการอนุมัติการทำรายการจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

5. ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนการปฏิบัติหน้าที่จัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (base fee) และค่าธรรมเนียมพิเศษ (incentive fee) ในอัตรารวมกันไม่เกินร้อยละสอง (2) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี

6. นโยบายหรือกลยุทธ์ในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพ ซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และต้องรับผิดชอบอย่างไม่มีข้อจำกัด ความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ หลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึง การลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ดูแลจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันแก่ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญา และการดำเนิน กิจกรรมต่าง ๆ เพื่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ภายในขอบเขตหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขเท่าที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้รับไว้
2. จัดทำและเปิดเผยข้อมูลกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตาม มาตรา 56 และ มาตรา 57 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายในและการเปิดเผย ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์จะตรวจสอบ การจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ ให้ความร่วมมือและนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้มั่นใจ ได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษา ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
4. จัดทำและจัดส่งข้อมูลเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การจัดโครงสร้างกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่สามารถเรียกเก็บจาก กองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัท หรือบุคคลต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ในช่วงระยะเวลาก่อนจัดตั้ง กองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้อง ประสานงานและทำข้อตกลงเกี่ยวกับลักษณะของข้อมูล เอกสารหลักฐานประกอบการทำธุรกรรม และรายงานต่าง ๆ รวมทั้งความถี่และระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง นำส่งข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้แก่ทรัสต์ ทั้งนี้เพื่อ ประโยชน์ในการกำกับดูแลและตรวจสอบการดำเนินงาน ของกองทรัสต์
5. การบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้อง ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ และ ประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแล การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ดังกล่าว เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่และความ รับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนด ในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติทรัสต์ ตลอดจนประกาศ ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่ผู้จัดการกองทรัสต์คัดเลือกและแต่งตั้ง มีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดในแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติม โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

หนึ่ง ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้แก่ผู้เช่ารายเดียวโดยกองทรัสต์ได้รับค่าตอบแทนทั้งหมดหรือบางส่วนในรูปแบบแบ่งกำไร (Profit Sharing) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการคัดเลือกและติดตามตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้เช่ารายเดียวนี้ในลักษณะเดียวกับการการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ข้างต้นด้วย ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่ารายเดียวนี้จะสามารถจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและรายได้ไม่รั่วไหล อันอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนอย่างเต็มที่ตามที่กองทรัสต์พึงได้รับ

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1. หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ดูแล และบำรุงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อประโยชน์ในการบริการ บริหาร และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามที่เกี่ยวข้องจำเป็นและเหมาะสม ดำเนินการใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อทำให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต และ/หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่โครงการ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จัดส่งรายได้ นำส่งค่าใช้จ่าย และชำระเงินใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า

หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ และ/หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และ/หรือการบริหารจัดการโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการฯ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามโครงการจัดการกองทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางการเงินบัญชี ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายสามารถตรวจสอบได้ ดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่อง

กับทรัพย์สินของกองทรัสต์ใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่ผู้จัดการ กองทรัสต์ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรสต์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น รวมถึงจัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และจะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ รวมถึงอำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรสต์ร้องขอ

3. การตลาด

พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการตามแผนการดังกล่าว กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาสิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไขและ/หรือเลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์

7. ระบบการควบคุมภายใน และกระบวนการทำงาน เพื่อป้องกันหรือจัดการกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์

1. จำแนกตามรายละเอียดของงาน

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจ การเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามพ.ร.บ.ทรัสต์ เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ.2550 เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้นิพนธ์ทรัสต์ และกฎหมายรวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย สามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

- กำกับ ดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการและการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- ดูแล ป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ดูแลให้บุคลากรเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสม
- ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- การบริหารงานบุคคล

ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

- เปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานกำกับ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่สัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- จัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- จัดทำรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- ติดต่อ และดูแลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- รับเรื่องร้องเรียนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ฝ่ายบัญชี และการเงิน

- งานด้านบัญชี และการเงิน จัดเตรียมงบการเงินของกองทรัสต์ และการคำนวณ NAV
- การจัดเตรียมเอกสารด้านนายทะเบียน ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจ่ายผลประโยชน์

ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

- วางแผน คัดเลือกและพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ตรวจสอบข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
- กำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุม ดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การควบคุมดูแลทรัพย์สิน
- การจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และคอมพิวเตอร์ การจัดเก็บเอกสาร
- การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อจัดจ้าง การควบคุมดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำ และดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ outsource)

2. จำแนกตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

เพื่อให้บริษัท สามารถปฏิบัติงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้บริษัท มีคุณสมบัติเป็นไปตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ จึงได้จัดให้มีระบบงานตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องซึ่งประกอบด้วย

- 2.1 ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์
- 2.2 ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2.3 ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์
- 2.4 ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
- 2.5 ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)

2.6 ระบบการควบคุมภายใน

2.7 ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด

2.8 ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจ ลงทุน อสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์

2.9 ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน

2.10 ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

โดยในแต่ละระบบ จะมีระบบงานย่อย มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
1. ระบบการบริหารจัดการความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์	- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและคัดเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบและขั้นตอนการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Appraisal Report) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายบัญชี และการเงิน และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบการควบคุมดูแลทรัพย์สิน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบและขั้นตอนการติดตาม วิเคราะห์และประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
2. ระบบป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	- ระบบและขั้นตอนการติดตามธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง - ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับการแข่งขันทางธุรกิจ - ระบบและขั้นตอนการติดตามประเด็นเกี่ยวกับความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ - ระบบและขั้นตอนการเปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามระบบงานย่อยในส่วนนี้ทั้งหมด)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
3. ระบบการติดตามดูแลให้บุคลากรมีความรู้ความสามารถและสามารถปฏิบัติตามกฎเกณฑ์	- ระบบและขั้นตอนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) - ระบบและขั้นตอนการคัดเลือก service provider (ทุกฝ่ายงานของบริษัทต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) - ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัท ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) - ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ทุกฝ่ายงานของบริษัทต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้) - ระบบและขั้นตอนการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง)
4. ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	ระบบและขั้นตอนการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) และกองทรัสต์ตามสัญญาและกฎหมายต่างๆที่เกี่ยวข้อง (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์)
5. ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)	ระบบและขั้นตอนการควบคุมและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้ดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (Outsourcing) (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
6. ระบบการควบคุมภายในและระบบการดำเนินงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียนและข้อพิพาท	- ระบบและขั้นตอนการพิจารณาและอนุมัติรายการจ่ายพิเศษหรือรายการจ่ายนอกงบประมาณ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง) - ระบบและขั้นตอนการจัดเก็บข้อมูล เอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และ ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และ ฝ่ายบัญชี และการเงิน) - ระบบและขั้นตอนการติดตามการจัดเก็บรายได้ค่าบริการและค่าเช่าโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบและขั้นตอนการติดตามและประเมินค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
	- ระบบและขั้นตอนการจัดทำงบประมาณรายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์ (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ) - ระบบและขั้นตอนการควบคุมการปฏิบัติการเงินสด (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
7. ระบบการกำกับดูแล ตรวจสอบ การปฏิบัติงานของผู้จัดการ และ บุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด	ระบบการตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) (ทุกฝ่ายงานของบริษัทฯ ต้องรับผิดชอบและติดตามงานในส่วนนี้)
8. ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนของสังหาริมทรัพย์ การกำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์	ระบบและขั้นตอนการศึกษาข้อมูล และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง และฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ)
9. ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน และจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	- ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุน - ระบบการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์)
10. ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	- ระบบการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท - ระบบการระงับข้อพิพาท (อยู่ภายใต้การดูแลของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์)



นโยบาย การลงทุน ของกองทรัสต์



นโยบายการลงทุน ของกองทรัสต์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

1. การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

1.1 นโยบายการลงทุนและประเภททรัพย์สินหลัก ของทรัสต์จะลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารพาณิชย์ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ สนับสนุน หรือส่งเสริมธุรกิจการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมดังกล่าวด้วย ยกตัวอย่าง เช่น (แต่ไม่จำกัดเพียง) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เพื่อจัดงานแสดงคอนเสิร์ต งานกีฬาในร่ม งานจัดเลี้ยง สวนสนุกกลางแจ้ง โรงแรมที่อยู่ในบริเวณการจัดแสดงสินค้าและการจัดงานประชุมเพื่อผู้ให้บริการเข้าพัก และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนของกองทรัสต์เป็นต้น โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

(1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนจะต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

(2) กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นกรณีได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกน.ส. 3 ก.

(ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.

(3) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์โดยรวม

(4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าเป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จ

เพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่า จะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนา ดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและนำไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย
- (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต.

- (7) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อยล้าน (500,000,000) บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิ

ครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว การจัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการกระทำจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

- (9) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

1.2 ข้อจำกัดการลงทุน

กองทรัสต์ไม่มีนโยบายในการลงทุนทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากประเภททรัพย์สินที่มีการระบุเอาไว้ในสัญญาฉบับนี้และนอกจากนี้กองทรัสต์จะไม่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทที่ดินเปล่า

1.3 วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(ก) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องดังต่อไปนี้
 - สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่นสภาพที่ตั้งทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์ และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย ทั้งนี้การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ต้อง
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก ข้อกำหนดอย่างน้อยดังรายละเอียดด้านล่าง
 - ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต.ตามประกาศสำนักงานก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

- การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

- ในกรณีดังต่อไปนี้ ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าเป็นเวลาไม่เกินหนึ่งปี เมื่อครบกำหนดสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ร้องขอ

- มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

- ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(ข) การได้มาซึ่งหลักทรัพย์เพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - เป็นไปตามสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม

- ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - ในกรณีที่เป็นการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการค้าซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการค้าซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อ 5.1.3
- (ข) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดใน 5.1.3 (1) (ข) และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามข้อ 5.1.3 (1) (ข) โดยอนุโลม
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบหนึ่ง (1) ปี นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

2. นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นดังต่อไปนี้

2.1 ประเภทของทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์มีนโยบายจะลงทุนหรือมีไว้ มีดังต่อไปนี้

(1) พันธบัตรรัฐบาล	(ข) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้
(2) ตัวเงินค้ำ	(ค) กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
(3) พันธบัตรหรือหุ้นกู้รัฐบาลวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข	(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่น ทั้งนี้เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย	(9) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง	(ง) Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ International Organization of Securities Commission (IOSCO)
(6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง	(ข) มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้ หรือเงินฝาก ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้	(ค) มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchange (WFE)
(ง) เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchange (WFE)	(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์

การรับรองอาวัล หรือค้ำประกัน แล้วแต่กรณี ตาม (6) ต้องเป็นการรับรองตลอดไป รับอาวัลทั้งจำนวน ค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

2.2 อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126 (4) แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

2.3 ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์โดยอนุโลม

3. กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขดังนี้

3.1 สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

3.2 เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น



เหตุการณ์สำคัญ
เกี่ยวกับ
การดำเนินงาน
ของกองทรัสต์
ในรอบปีบัญชี

เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชี

ในรอบ 1 เมษายน 2559 – 31 มีนาคม 2560

มีเหตุการณ์สำคัญที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ดังนี้



บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ลงทุนก่อสร้างสะพานทางเชื่อมระหว่างอาคาร Challenger อาคาร Arena และอาคาร IMPACT Exhibition Center (Hall 1-8) โดยเชื่อมต่อผ่านอาคาร The Portal ซึ่งเป็นทรัพย์สินของ บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ขณะนี้ได้มีการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ส่งผลให้กองทรัสต์มีทางเชื่อมดังนี้

- มีทางเชื่อมเข้าสู่ Lobby IMPACT Exhibition Center (Hall 1) ชั้น 2 และบันไดเลื่อนจากสะพานทางเชื่อมลงสู่ทางเข้าชั้น 1 อาคาร IMPACT Exhibition Center (Hall 1)
- มีทางเชื่อมเข้าสู่ชั้น 2 อาคาร Challenger และมีการติดตั้งบันไดเลื่อนเข้าสู่ Foyer Royal Jubilee ชั้น 1 อาคาร Challenger
- สะพานทางเชื่อมมีการเชื่อมต่อเข้ากับอาคาร IMPACT Arena ชั้น 3

ซึ่งภาพรวมการพัฒนาโครงการดังกล่าวจะเป็นผลดีต่อกองทรัสต์ ทั้งยังส่งผลให้ผู้ให้บริการเกิดความสะดวกสบายในการให้บริการทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีการเชื่อมต่ออาคารเข้าด้วยกัน





รายละเอียด ทรัพย์สินที่ลงทุน

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน



1. ทรัพย์สินที่ลงทุน

ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็คอารีนา IMPACT Arena

พื้นที่รวม

41,810
ตร.ม.

พื้นที่ใช้สอย

16,294
ตร.ม.

ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 อาคารสูง 5 ชั้นที่ออกแบบและก่อสร้างเป็นลักษณะอิมพัจน์ท์การแสดงแบบมีที่นั่ง 5 ระดับ สามารถรองรับที่นั่งชมจำนวน 11,440 ที่นั่ง และมีเพดานสูง 24 เมตร

- ชั้น 1 เป็นพื้นแนวราบสำหรับวางเวทีและเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดง พร้อมอิมพัจน์ท์แบบเลื่อนเก็บได้ และห้องรับรองผู้จัดงานต่าง ๆ
- ชั้น 2 เป็นห้องรับรองผู้จัดงาน ห้องแต่งตัวและห้องเตรียมงานสำหรับเจ้าหน้าที่
- ชั้น 3 จัดให้มีห้องแต่งตัวศิลปินและห้องรับรองสำหรับ VIP พร้อมเก้าอี้ที่นั่งชมการแสดงแยกเป็นสัดส่วนรวม 25 ห้อง
- ชั้น 4 เป็นพื้นที่อิมพัจน์ท์สำหรับนั่งชมการแสดงทั้งหมด พร้อมห้องควบคุมระบบที่ระดับสูงที่สุดของอิมพัจน์ท์

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ จำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

41,810 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิและพื้นที่ส่วนกลาง

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

16,294 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและพื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาว

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม IMPACT Exhibition Center

พื้นที่รวม	พื้นที่ใช้สอย
104,451 ตร.ม.	55,027 ตร.ม.



ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2541 สำหรับอาคาร 1-4 และในปี พ.ศ. 2546 สำหรับอาคาร 5-8 อาคารศูนย์แสดงสินค้า ประกอบด้วยอาคารแสดงสินค้า 8 อาคารและ ห้องประชุม จำนวน 13 ห้อง

อาคาร 1-4 มีความสูง 4 ชั้น

- ชั้น 1 พื้นที่จัดงานแสดงพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่มห้องประชุมสัมมนา ตลอดจน ห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงาน ห้องปฐมพยาบาล และห้องละหมาด
- ชั้น 2 จัดให้มีห้องประชุมสัมมนาห้องเอนกประสงค์ทั้ง ด้านหน้าและด้านหลังสามารถจัดประชุมสัมมนาหรือใช้ งานอื่นๆ และยังมียังมีห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายใน อาคารจัดงานได้ทั้งหมด
- ชั้น 3-4 เป็นส่วนติดตั้งงานระบบและห้องเครื่องของอาคาร

อาคาร 5-8 มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 พื้นที่จัดจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องประชุม ตลอดจน ห้องรับรอง VIP ห้องเตรียมงานสำหรับผู้จัดงานและห้อง ปฐมพยาบาล ฯลฯ
- ชั้น 2 ห้องควบคุมที่สามารถมองเห็นภายในอาคาร งานจัดงานได้ทั้งหมด

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 30051 เลขที่ดิน 12 มีเนื้อที่ดินตามเอกสาร สิทธิจำนวน 76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา ซึ่งเป็นโฉนด เลขที่เดียวกับอาคารศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็ค อารีน่า

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

104,451 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิพื้นที่ ส่วนกลาง และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

55,027 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดง และนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบ น้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบ สุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุ ไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม

IMPACT Forum

พื้นที่รวม

122,191
ตร.ม.

พื้นที่ใช้สอย

25,943
ตร.ม.

ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี พ.ศ.2543 ศูนย์การประชุมประกอบด้วย 2 อาคาร ได้แก่ อาคารอิมแพ็คฟอรัมและอาคารจอยดรอ

อาคารอิมแพ็คฟอรัม มีความสูง 2 ชั้น

- ชั้น 1 ประกอบด้วยห้องจัดเลี้ยง Banquet และห้องประชุมแชนเฟิร์ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ อาทิ ห้องรับรอง VIP ห้องปฐมพยาบาล Business Center เป็นต้น
- ชั้น 2 ประกอบด้วยพื้นที่จัดงาน ห้องประชุมสัมมนา แกรนด์โดมอนด์บอลรูม และห้องแชนเฟิร์ นอกจากนี้ยังมีสวนชั้นลอยอยู่ภายในอาคาร ซึ่งจัดเตรียมเป็นห้องรองรับสำหรับผู้จัดงาน พร้อมพื้นที่เอนกประสงค์เปิดโล่ง

อาคารจอยดรอ มีความสูง 10 ชั้น

- มีพื้นที่จอดรถประมาณ 2,343 คัน

ที่ดิน

โฉนดเลขที่ 23135 เลขที่ดิน 24 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ จำนวน 29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

122,191 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

25,943 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

งานระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์

IMPACT Challenger

พื้นที่รวม

221,309

ตร.ม.

พื้นที่ใช้สอย

69,898

ตร.ม.

59

ANNUAL REPORT
รายงานประจำปี



ข้อมูลทั่วไป

สร้างเสร็จในปี 2549 อาคารมีความสูง 3 ชั้น ประกอบด้วย 3 อาคาร ประกอบด้วยห้องบอลรูม 1 ห้อง และห้องประชุมจำนวน 16 ห้อง

- ชั้น 1 พื้นที่สำหรับจัดเลี้ยงที่มีความจุประมาณ 2,000 คน และห้องประชุมรวม 16 ห้อง ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ห้องปฐมพยาบาลและอื่นๆ
- ชั้น 2 พื้นที่สำหรับจัดงานพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ห้องสำหรับผู้จัด ห้องรับรอง VIP ห้องละหมาด ห้องเด็กพร้อมของเล่น ศูนย์อาหาร Sky Kitchen และอื่นๆ
- ชั้น 3 ประกอบด้วยห้อง Media Center, Titanium ห้องเอนกประสงค์ และห้องระบบต่างๆ

ที่ดิน

- โฉนดเลขที่ 30994 เลขที่ดิน 10 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา
- โฉนดเลขที่ 41954 เลขที่ดิน 27 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา
- โฉนดเลขที่ 68090 เลขที่ดิน 40 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์จำนวน 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา

พื้นที่รวม (Gross Floor Area)

221,309 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ใช้สอยสุทธิ พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่อาคารจอดรถภายใน และพื้นที่ขึ้น-ลงสินค้าภายนอกอาคาร

พื้นที่ใช้สอยสุทธิ (Net Leasable Area)

69,898 ตารางเมตร ซึ่งรวมพื้นที่ให้บริการจัดงานแสดงและนิทรรศการ พื้นที่ให้บริการ/เช่าระยะยาวและพื้นที่ห้องจัดเลี้ยง

จากระบบ

ระบบสาธารณูปโภคหลักประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำเย็น ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันและรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุไฟไหม้ ระบบแสงและเสียง ระบบสื่อสารและกระจายเสียง

ตารางสรุปรายละเอียดของที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินของสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ

อาคาร		โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์
1	อาคารศูนย์จัดการแสดง อิมแพ็คอารีนา	30051 เลขที่ดิน 12	76 ไร่ 1 งาน 53.7 ตารางวา
2	ศูนย์แสดงสินค้าและ นิทรรศการนานาชาติรวมถึง สถานที่สำหรับจัดงานในร่ม		
3	ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม	23135 เลขที่ดิน 24	29 ไร่ 3 งาน 70.1 ตารางวา
4	อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์	30994 เลขที่ดิน 10 41954 เลขที่ดิน 27 68090 เลขที่ดิน 40	64 ไร่ 2 งาน 11.9 ตารางวา 20 ไร่ 1 งาน 44.4 ตารางวา 1 ไร่ 2 งาน 8.5 ตารางวา

2. ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

สรุปสาระสำคัญของรายงานการประเมินมูลค่าตลาดกึ่งยุติธรรมของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่าล่าสุด โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน		ราคาประเมินตาม โครงสร้างกองทรัสต์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้ (ล้านบาท)	ราคาประเมิน ตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน (ล้านบาท)	วันที่ ประเมินค่า
ที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์อาคาร	ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena)	19,619 ล้านบาท	14,373 ล้านบาท ซึ่งรวม มูลค่าของที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ทั้งนี้ มูลค่าต้นทุนทดแทน ซึ่งไม่นำส่วนที่ดินมารวม คำนวณจะเท่ากับ 9,019 ล้านบาท	1 เมษายน 2560
	ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการ นานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับ จัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center)			
	ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum)			
	อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)			

วิธีที่ใช้ในการประเมิน

ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งประกอบด้วยที่ดิน อาคาร ทรัพย์สินส่วนควบบนที่ดิน และอุปกรณ์ประกอบอาคาร ในพื้นที่ของศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติอิมแพ็ค ศูนย์การประชุม อิมแพ็คฟอรัม และอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ ด้วยวิธีคิดจากรายได้และวิธีคิดต้นทุนทดแทน ซึ่งแต่ละวิธีมีแนวทางการประเมินราคาที่แตกต่างกันดังนี้

วิธีคิดจากรายได้

วิธีคิดจากรายได้เป็นการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินโดยการแปลงค่าผลประโยชน์ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตให้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน ซึ่งผลประโยชน์นั้นสามารถระบุได้แน่ชัดว่าเกิดจากการใช้ทรัพย์สินดังกล่าว การประเมินโดยวิธีนี้เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ทั่วๆ ไป ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวได้มีการให้เช่าในตลาดโดยทั่วไป

วิธีคิดต้นทุนทดแทน

วิธีคิดต้นทุนทดแทนเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมที่อาจเกิดจากความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งาน และความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย

ทั้งนี้ ทางผู้ประเมินอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยและสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันและรายละเอียดของทรัพย์สิน โดยให้ความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ซึ่งสะท้อนมูลค่าทรัพย์สินได้เหมาะสม โดยอ้างอิงผลประกอบการที่ได้รับในอดีตและประมาณการรายได้ที่จะได้รับในอนาคต สภาพโดยรวมของสถานที่ตั้งศักยภาพในเชิงธุรกิจที่สูงและสามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอจากการให้เช่าพื้นที่จัดงานแสดงสินค้า แสดงนิทรรศการ แสดงดนตรี และงานการประชุม

สรุปสมมติฐานสำคัญในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากรายได้ตามโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์

สมมติฐาน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	ตามทรัพย์สินที่ผู้ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทางผู้ประเมินจึงใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีลดกระแสเงินสด โดยได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานการประมาณการทางการเงิน และเชื่อว่าเป็นวิธีที่เหมาะสม
ระยะเวลาการประเมินค่า	10 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนเมษายน 2560 - มีนาคม 2570
พื้นที่สำหรับให้ใช้เพื่อจัดงาน	122,165 ตารางเมตร
อัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย	ประมาณการอัตราผลตอบแทนการให้ใช้พื้นที่เฉลี่ย (Space Income) เติบโตในอัตราร้อยละ 1.5
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่จัดเลี้ยงของกองทรัสต์	ร้อยละ 29 (ซึ่งรวมค่าสาธารณูปโภค) ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจาก การดำเนินงานจัดเลี้ยงบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย

สมมติฐาน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ของทรัสต์เพื่อดำเนินการร้านอาหาร	ร้อยละ 22 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินกิจการร้านอาหารบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตราส่วนแบ่งรายได้ค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่โฆษณาของกองทรัสต์	ร้อยละ 31 ของรายได้ที่อิมแพ็คได้รับจากการดำเนินธุรกิจโฆษณาบนพื้นที่ของกองทรัสต์ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่าย
อัตรารายได้ค่าเช่า/ใช้พื้นที่ระยะยาว	โดยระยะเวลาสัญญาจะไม่เกิน 3 ปี อัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าที่เรียกเก็บนั้นจะเรียกเก็บเป็นรายเดือน โดยมีการทำสัญญา 2 รูปแบบ คือ การกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบคงที่ และการกำหนดค่าตอบแทน/ค่าเช่าแบบ ส่วนแบ่งรายได้
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าที่จอดรถ	เติบโตร้อยละ 4 ต่อปี
รายได้อื่นๆ ที่ประกอบด้วย Business center ค่าบริการสาธารณูปโภค	ร้อยละ 0.4 ของรายได้พื้นที่เช่าและบริการ
ค่าสำรองปรับปรุงอาคารและค่าซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคาร	ร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	Base fee ในปีแรก ร้อยละ 4.5 ต่อปี และร้อยละ 5.5 ต่อปี ตั้งแต่ปีถัดไป Incentive fee ในปีแรก ร้อยละ 5.75 ต่อปี และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีถัดไป
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	ร้อยละ 0.5 ของรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และบริการ
ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงรักษาและตกแต่งอาคาร	ร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายประกันภัย	ร้อยละ 0.1 ของทุนประกัน
อัตราคิดลด	ร้อยละ 9
Terminal Yield	ร้อยละ 8

3. กำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

- ไม่มี

4. ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไปนั้น

- ไม่มี

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุนหรือจำหน่าย ในรอบปีบัญชีนั้น

- กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนเพิ่มเติมหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในรอบปีบัญชีนี้

นโยบาย การกู้ยืมเงิน



นโยบายการกู้ยืมเงิน

65

ANNUAL REPORT
รายงานประจำปี

1. กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1.1 กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่า ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- 1.2 กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.3 กู้ยืมเงินเพื่อนำไปใช้เพื่อการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์
- 1.4 กู้ยืมเงินเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 1.5 กู้ยืมเงินเพื่อชำระหนี้กู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์

2. กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- 2.1 การขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินอื่นใด ที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2.2 การออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม

3. สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- 3.1 ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - 3.2 ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับ
- ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่ง (1) ปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

4. การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำเฉพาะกรณีที่จำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- 4.1 การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามสัญญาต่อกองทรัสต์
- 4.2 การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้นๆ

5. วิธีการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพัน

กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันดังต่อไปนี้

- 5.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ และพิจารณาถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป
- 5.2 ทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือมอบอำนาจให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามผูกพันกองทรัสต์ตามสัญญาดังกล่าวแทน

5.3 กรณีที่กองทรัสต์ต้องจัดหาหลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินในการกู้ยืมเงินดังกล่าว กองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.4 กรณีที่กองทรัสต์กู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้ในการดูแลซ่อมบำรุง หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ตามข้อ 9.1.3 หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ 9.1.4 ผู้จัดการทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย

6. การกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของทรัสต์

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ หรือสถาบันการเงิน หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมหรือการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทำธุรกรรมที่

เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ได้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนดต่อไป

7. ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบบัญชี

วงเงินกู้ที่ 1: จำนวน 3,900 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินสองแห่ง ในวงเงินกู้ 3,900 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (Loan-to- Total Assets Ratio) และ การดำรงอัตราส่วนของความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น

ทั้งนี้ในเดือน เมษายน และพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่ง สำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่ เมษายน 2559 รวม 72 งวด

สำหรับวงเงินกู้ยืมที่เหลือจำนวน 2,000 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในปี 2562

ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR โดยในปีที่ 1 อัตราดอกเบี้ยไม่เกิน MLR – ร้อยละ 1.5 อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นนำของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย
อายุเงินกู้	5-7 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
ชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

ณ 31 มีนาคม 2560 จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ 3,891 ล้านบาท และมีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี อีก 4.75 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ ร้อยละ 19 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

วงเงินกู้ที่ 2: 180 ล้านบาท

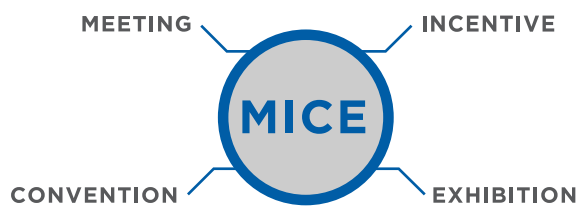
กองทรัสต์ฯ มีวงเงินเพื่อการซ่อมแซมสินทรัพย์กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ มั่นใจว่ากองทรัสต์ฯ มีแหล่งเงินกู้ยืม ถ้ามีการซ่อมแซมสินทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ขนาดใหญ่เกิดขึ้น ทั้งนี้วงเงินดังกล่าวยังไม่ได้ถูกเบิกใช้

ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดตลอดอายุสัญญาเงินกู้ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate)
อายุเงินกู้	5 ปี นับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวน ณ วันครบกำหนดอายุเงินกู้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนวันครบกำหนดอายุตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	1. จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ 2. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย 3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) 4. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ (ถ้ามี)

ภาพรวมของ
ภาวะอุตสาหกรรม
ของธุรกิจการจัดหา
ผลประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

Challenger

ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน



ธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นธุรกิจศูนย์การจัดงานประชุม งานแสดงและนิทรรศการ ซึ่งจัดอยู่ในอุตสาหกรรม MICE ที่กำลังได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากรัฐบาลไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ปัจจุบันอุตสาหกรรมประเภท MICE นั้นหมายถึงกลุ่มธุรกิจ 4 กลุ่มใหญ่ ได้แก่ ธุรกิจการจัดประชุม (Meeting) การเดินทางเพื่อเป็นรางวัล (Incentive) ธุรกิจการจัดประชุมนานาชาติ (Convention) และธุรกิจการจัดงานแสดงสินค้า/นิทรรศการ (Exhibition)

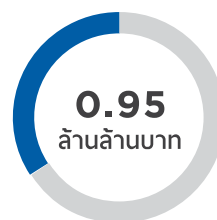
ในปี พ.ศ. 2556 กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาและสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ สสปท. กำหนดให้เป็นปีแห่งการส่งเสริมอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) และได้มีการกำหนดกลยุทธ์เพื่อส่งเสริมให้ประเทศไทยเป็นประเทศผู้นำในด้านไมซ์ในเอเชียแปซิฟิก นอกจากนี้ในแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (2560-2564) มีแผนยุทธศาสตร์รวมทั้งสิ้น 10 ยุทธศาสตร์ ในยุทธศาสตร์ที่ 3 การสร้างความเข้มแข็งทางเศรษฐกิจ และแข่งขันได้อย่างยั่งยืนโดยการสร้างความแข็งแกร่งให้กับเศรษฐกิจรายสาขา ซึ่งหนึ่งในสาขาที่อธิบายได้จากการท่องเที่ยวไม่ต่ำกว่า 2.77 ล้านล้านบาท แบ่งเป็นรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 1.81 ล้านล้านบาทและรายได้จากนักท่องเที่ยวในประเทศ 950,000 ล้านบาท¹ ด้วยการพัฒนาภาคบริการและภาคการท่องเที่ยว เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจของภาคบริการที่มีศักยภาพพื้นฐานบริการเดิมและฐานบริการใหม่ โดยมีแนวทางการพัฒนาศักยภาพของฐานบริการเดิม เช่น อุตสาหกรรมไมซ์

ประเทศไทย

มีรายได้จากการท่องเที่ยว
ไม่ต่ำกว่า 2.77 ล้านล้านบาท



รายได้จาก
นักท่องเที่ยวต่างประเทศ



รายได้จาก
นักท่องเที่ยวในประเทศ

¹ ข้อมูลมาจากไทยรัฐออนไลน์ 5 มกราคม 2560

สถานการณ์อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ในปี 2560

แนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี 2560

ในปัจจุบันทุกประเทศทั่วโลกมีความเชื่อมโยงกันอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ โดยถ้าประเทศใดประเทศหนึ่งมีการเปลี่ยนแปลงภายในประเทศย่อมส่งผลกระทบต่อประเทศคู่ค้าหรือประเทศที่มีความสัมพันธ์กัน เช่นเดียวกับอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ที่มีความเชื่อมโยงกันทั่วโลก และมักได้รับผลกระทบจากปัจจัยด้าน เศรษฐกิจ สังคม การเมือง และสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นปัจจัยให้ผู้จัดงาน ทั้งงานประชุม จัดแสดงสินค้า หรือการประชุมระดับนานาชาติ ในการตัดสินใจที่จะจัดงานหรือไม่ หรือจัดที่ใด โดยสิ่งที่มีผลกระทบเหล่านั้นสามารถแยกออกมา 4 ด้านได้ดังนี้

1. ด้านเศรษฐกิจ

ในปี พ.ศ. 2560 ได้มีการรายงานแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.3 ซึ่งขยายตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.1 ในปี พ.ศ. 2559 ตามการขยายตัวของเศรษฐกิจสหรัฐอเมริกา รวมถึงการปรับตัวดีขึ้นของภาวะเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศยูโรโซน ญี่ปุ่น อินเดีย และประเทศสำคัญอื่นๆ ในขณะที่ภาวะเศรษฐกิจของจีนยังมีการชะลอตัวลง แต่อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจโลกโดยรวมส่งผลให้ราคาสินค้าในตลาดโลกส่วนใหญ่ปรับตัวขึ้น ภาวะเงินฝืดมีการปรับตัวลดลงต่อเนื่องและธนาคารกลางของสหรัฐฯ มีแนวโน้มการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะทำให้เงินดอลลาร์สหรัฐมีแนวโน้มแข็งค่าขึ้นเมื่อเทียบกับสกุลเงินอื่น ในขณะที่ธนาคารกลางประเทศอื่นๆ ยังมีการคงอัตราดอกเบี้ยคงที่ ซึ่งทำให้อัตราดอกเบี้ยของตลาดโลกมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นในระยะถัดไป

แต่อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจโลก และการเคลื่อนย้ายเงินทุนยังมีความเสี่ยงที่ผันผวนตามทิศทางทางการดำเนินนโยบายของสหรัฐฯ

2. ด้านการเมือง

ในด้านการเมืองคงหนีไม่พ้นปัจจัยที่เกิดจากสหภาพยุโรปที่จะมีการเลือกตั้งใน 3 ประเทศ คือ ฝรั่งเศส เยอรมัน และ เนเธอร์แลนด์ และอีกปัจจัยคือการที่สหราชอาณาจักรเริ่มใช้กฎหมาย Article 50 เพื่อแยกตัวออกจากสหภาพยุโรปอย่างช้าๆ ซึ่งประเด็นดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกอย่างแน่นอน และอาจจะสร้างความผันผวนของตลาดการเงินมาถึงทุกประเทศทั่วโลกได้

3. ด้านสังคม

ในปัจจุบันการเลื่อนไหลของกระแสวัฒนธรรมโลกกับวัฒนธรรมท้องถิ่นมีความผสมผสานไปด้วยกัน ซึ่งในยุคที่การสื่อสารไร้พรมแดนย่อมเป็นปัจจัยที่สำคัญของการติดต่อเชื่อมโยงกันของเศรษฐกิจและสังคมในแต่ละประเทศ การพัฒนาอย่างรวดเร็วในการสื่อสาร ย่อมทำให้ธุรกิจที่อยู่ในระบบเศรษฐกิจต้องมีความสามารถทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศมากยิ่งขึ้น รวมถึงในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ก็ต้องมีการปรับตัวกับการแข่งขันที่สูงขึ้น เพื่อรองรับผู้จัดงานและนักเดินทางกลุ่มไมซ์ (MICE) ให้มีความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการบริหารจัดการที่สามารถสร้างประสบการณ์น่าประทับใจได้

4. ด้านสิ่งแวดล้อม

จากการตระหนักถึงความเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ ภัยธรรมชาติที่มีความผันผวนและมีความรุนแรงมากยิ่งขึ้น ทำให้ในการประชุมสัมมนาใหญ่แห่งสหประชาชาติ เมื่อเดือนกันยายนปี 2558 มีผู้เข้าร่วมกว่า 193 ประเทศ ได้มีการลงมติรับรองเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยส่วนหนึ่งของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ คือการส่งเสริมการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ยั่งยืน ได้แก่ การสร้างรายได้จากนักเดินทางกลุ่มอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) การสร้างรายได้จากการจัดงาน การบริการ โรงแรมที่พัก และจำนวนงานในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) เป็นต้น และอีกเป้าหมายคือการสร้างรูปแบบการผลิตและบริการที่ยั่งยืน ได้แก่ การสร้างรายได้ให้กับธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับไมซ์ (MICE) และธุรกิจต่อเนื่อง ซึ่งเป็นการสร้างความเข้มแข็งให้กับอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ในระยะยาวและเกิดการจับคู่ทางธุรกิจ การซื้อขาย การลงทุน การแลกเปลี่ยนองค์ความรู้และนวัตกรรม ซึ่งประเทศไทยเองก็มีการใช้นโยบายเศรษฐกิจ 4.0 เพื่อให้ประเทศขับเคลื่อนด้วยนวัตกรรมเช่นกัน

สถานการณ์ธุรกิจไมซ์โลก (Global MICE Industry)

อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ได้เข้ามามีบทบาทที่สำคัญ โดยเฉพาะในช่วงที่เศรษฐกิจโลกกำลังเผชิญความเสี่ยงจากภาวะผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยที่อุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางเศรษฐกิจที่สำคัญในหลายประเทศ ในการสร้างรายได้ สร้างงานและก่อให้เกิดอุปสงค์ด้านบวกทั้งทางตรงและทางอ้อมให้กับประเทศนั้นๆ

ภาพรวมตลาดการประชุมนานาชาติ (C: Convention)

จากสถิติการประชุมนานาชาติของ International Congress and Convention Association (ICCA) พบว่าตลอดช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ภูมิภาคยุโรปยังคงเป็นจุดหมายหมายของการจัดการประชุมนานาชาติมากที่สุด แต่ถ้านับจำนวนการประชุมที่มากที่สุดยังเป็นประเทศสหรัฐฯ อยู่ที่จำนวน 925 งานในปี พ.ศ. 2558 และตามมาด้วยประเทศในภูมิภาคยุโรป โดยมีเยอรมัน อังกฤษ สเปน และฝรั่งเศส ตามลำดับ

ตารางที่ 1 แสดงลำดับและจำนวนการจัดประชุมแต่ละประเทศในโลกปี พ.ศ. 2554-2558

RANK	COUNTRY	2554	2555	2556	2557	2558
1	U.S.A	759	813	829	831	925
2	Germany	577	619	722	659	667
3	United Kingdom	434	477	525	543	582
4	Spain	463	550	562	578	572
5	France	428	469	527	533	522
6	Italy	363	390	447	452	504
7	Japan	233	341	342	337	355
8	China- PR	302	311	340	332	333
9	Netherlands	291	315	302	307	333
10	Canada	255	273	290	265	308
27	Thailand	101	150	136	118	151
28-127	Others Countries	5,864	6,448	6,663	6,550	6,826
	Total	10,070	11,156	11,685	11,505	12,078

ที่มา: ICCA Statistics Report 2015 (2558)

จากตารางที่ 1 อ้างอิงจาก ICCA Statistics Report (International Congress and Convention Association) โดยในปี พ.ศ. 2554-2558 ซึ่งรวบรวมข้อมูลการประชุม (Association Meeting) ในกลุ่มสมาชิกขององค์กรพบว่า ในปี พ.ศ. 2557 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศจำนวน 11,505 งาน ส่วนปี พ.ศ. 2558 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศจำนวน 12,078 งาน เพิ่มขึ้น 573 งานหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 จากปี พ.ศ. 2557 ส่วนในประเทศไทยถูกจัดอยู่ที่ลำดับ 34 มีจำนวนการประชุม 118 งานในปี พ.ศ. 2557 และถูกจัดอยู่ในลำดับที่ 27 มีจำนวนการประชุม 151 งานในปี พ.ศ. 2558 เพิ่มขึ้น 33 งานหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28

ตารางที่ 2 แสดงลำดับและจำนวนการประชุมในเมืองหลวงแต่ละประเทศทั่วโลกปี พ.ศ. 2554-2558

RANK	CITY	2554	2555	2556	2557	2558
1	Berlin	162	162	185	206	195
2	Paris	212	212	235	230	186
3	Barcelona	180	180	183	182	180
4	Vienna	191	191	190	212	178
5	London	157	157	200	189	171
6	Madrid	125	125	168	190	171
7	Singapore	171	171	189	148	156
8	Istanbul	142	142	170	149	148
9	Lisbon	123	123	133	114	145
10	Copenhagen	111	111	122	110	138
16	Bangkok	73	73	112	84	103
17-373	Others Countries	7,858	8,779	9,178	9,139	9,754
	Total	10,119	11,219	11,718	11,565	12,114

ที่มา: ICCA Statistics Report 2015 (2558)

อ้างอิงจาก ICCA Statistics Report โดยในปี พ.ศ. 2554-2558 ซึ่งรวบรวมข้อมูลการประชุม (Association meeting) ในกลุ่มสมาชิกขององค์กรพบว่าในปี พ.ศ. 2557 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศในเมืองหลวงทั่วโลก มีจำนวน 11,565 งานและปี พ.ศ. 2558 สมาชิกองค์กรมีการจัดประชุมระหว่างประเทศในเมืองหลวงทั่วโลก มีจำนวน 12,114 งาน เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2557 เป็นจำนวน 549 งาน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.7 ส่วนในกรุงเทพมหานคร ปี พ.ศ. 2558 ถูกจัดให้อยู่ในลำดับที่ 16 โดยมีจำนวนการประชุม 103 งาน ปรับขึ้นจากลำดับที่ 25 ในปี พ.ศ. 2557 โดยมีจำนวนการประชุม 84 งาน เพิ่มขึ้น 19 งาน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.62

ภาพรวมตลาดแสดงสินค้านานาชาติ (E: Exhibition)

แนวโน้มการจัดแสดงสินค้านานาชาติระดับโลกนั้น จะมีการขยายและทดแทนด้วยการจัดแสดงสินค้านานาชาติระดับภูมิภาคหรือระดับประเทศมากยิ่งขึ้น ผู้จัดงานในระดับนานาชาติจะมีการดำเนินการในลักษณะพันธมิตรกับผู้จัดงานในท้องถิ่นมากยิ่งขึ้น และในลักษณะที่เป็นการควบรวมกิจการ ถึงแม้ว่า ภาวะเศรษฐกิจโลกมีการชะลอตัวลงและการลดลงของผู้จัดงานในเวทีระดับโลก แต่การจัดแสดงสินค้านานาชาติยังไม่ลดลงมากนัก โดยประเทศสหรัฐฯ ยังเป็นผู้นำตลาดในการใช้พื้นที่ในการจัดงานแสดงสินค้า (Net Space Sold) ระดับนานาชาติ ตามมาด้วยเยอรมันและภูมิภาคเอเชีย โดยประเทศจีนเป็นประเทศที่ใช้พื้นที่ในการจัดงานแสดงสินค้า (Net Space Sold) ร้อยละ 54-58 ของพื้นที่ที่ใช้ในการจัดงานในภูมิภาคเอเชีย

แนวโน้มเศรษฐกิจภูมิภาคเอเชีย

ภูมิภาคเอเชียยังเป็นกลไกที่สำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจโลก โดยมองว่า จีน ญี่ปุ่น กลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ NICs (Newly Industrialized Countries ประกอบด้วย เกาหลีใต้ ไต้หวัน ฮองกง และสิงคโปร์) และกลุ่มประชาคมอาเซียน จะยังเป็นกลุ่มเศรษฐกิจที่จะมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนดังนี้

1. ภาพรวมเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ หรือประเทศในกลุ่มสมาชิกอาเซียนมีการขยายตัวที่ร้อยละ 4.9 โดยทางธนาคารโลก (World Bank) ได้มีการคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2560 เศรษฐกิจจะขยายตัวร้อยละ 5 และขยายตัวร้อยละ 5.1 ในปี พ.ศ. 2561

คาดการณ์การขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้		
4.9 %	5.0 %	5.1 %
2559	2560	2561

2. ภาวะเศรษฐกิจประเทศจีนในปี พ.ศ. 2559 ถึงแม้ว่า ภาวะเศรษฐกิจจะมีการชะลอตัวลง แต่ภาคการบริโภคภายในประเทศจีนยังคงขยายตัวบวกกับค่าเงินหยวนยังมีทิศทางอ่อนค่าลง ซึ่งเป็นปัจจัยสนับสนุนให้ภาคส่งออกปรับตัวดีขึ้นและมีเสถียรภาพมากขึ้น โดยในปี 2560 คาดว่าเศรษฐกิจจีนจะมีการขยายตัวอยู่ร้อยละ 6.5 ซึ่งชะลอตัวลงจากปี พ.ศ. 2559 ที่ขยายตัวร้อยละ 6.7

คาดว่า การขยายตัวของเศรษฐกิจจีนในปี พ.ศ. 2560 จะมีการชะลอตัวลงจากปี พ.ศ. 2559	
6.7 %	6.5 %
2559	2560

3. ภาวะเศรษฐกิจประเทศญี่ปุ่นมีการคาดการณ์ว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 ในปี พ.ศ. 2560 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 1 ในปี พ.ศ. 2559 โดยได้รับแรงสนับสนุนจากการกระตุ้นทางการคลัง วงเงิน 28 ล้านล้านเยน ที่เน้นการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและช่วยเหลือภาคธุรกิจ ส่วนปัจจัยเสี่ยงของภาวะเศรษฐกิจญี่ปุ่น คือ การแข็งค่าของเงินเยน ซึ่งส่งผลกระทบกับการส่งออกโดยตรง การเพิ่มอัตราภาษีในปี พ.ศ. 2559 ทำให้ราคาสินค้ามีการปรับเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นปัจจัยให้อุปสงค์ภายในประเทศอ่อนแอลง ทั้งนี้ธนาคารกลางแห่งญี่ปุ่นยังมีแนวโน้มการคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายและมาตรการเข้าซื้อสินทรัพย์ไว้ที่ระดับเดิม

คาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจ ในประเทศญี่ปุ่น	
1.0 %	1.2 %
2559	2560

4. ส่วนสุดท้ายคือกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ NICs (Newly Industrialized Countries ประกอบด้วย เกาหลีใต้ ไต้หวัน ฮองกง และสิงคโปร์) มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นอย่างช้าๆ ตามการขยายตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ และแนวโน้มการขยายตัวของภาคการส่งออก โดยในปี พ.ศ. 2560 คาดการณ์ว่า เกาหลีใต้จะมีการขยายตัวที่ร้อยละ 3.0 จากการขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 ในปี พ.ศ. 2559 ไต้หวันจะมีการขยายตัวที่ร้อยละ 2.0 จากการขยายตัวที่ร้อยละ 1.5 ในปี พ.ศ. 2559 ฮองกงจะมีการขยายตัวที่ร้อยละ 2.5 จากการขยายตัวที่ร้อยละ 1.5 ในปี พ.ศ. 2559 และสิงคโปร์จะมีการขยายตัวที่ร้อยละ 2.2 จากการขยายตัวที่ร้อยละ 1.8 ในปี พ.ศ. 2559 ทั้งนี้จากปัจจัยโดยรวมที่กล่าวมาแล้วยังให้น้ำหนักการขยายตัวอย่างต่อเนื่องในภูมิภาคเอเชีย

การคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมใหม่ NICs

คาดการณ์การขยายตัวภาวะเศรษฐกิจ ในประเทศเกาหลีใต้		คาดการณ์การขยายตัวภาวะเศรษฐกิจ ในประเทศฮ่องกง	
2.7 %	3.0 %	1.5 %	2.5 %
2559	2560	2559	2560

คาดการณ์การขยายตัวภาวะเศรษฐกิจ ในประเทศไต้หวัน		คาดการณ์การขยายตัวภาวะเศรษฐกิจ ในประเทศสิงคโปร์	
1.5 %	2.0 %	1.8 %	2.2 %
2559	2560	2559	2560

สถานการณ์ธุรกิจไมซ์เอเชีย (Asia MICE Industry)

จากสถิติของ ICCA ในปี พ.ศ. 2558 พบว่าในประเทศภูมิภาคเอเชียที่ได้รับความนิยมสูงสุด คือ ประเทศญี่ปุ่น รองลงมาเป็นประเทศจีนและประเทศเกาหลีใต้ ส่วนประเทศไทยได้รับความนิยมเป็นลำดับที่ 5 ของภูมิภาค

ตารางที่ 3 แสดงอันดับจำนวนการประชุมแต่ละประเทศในภูมิภาคเอเชีย

ปี พ.ศ. 2557 เทียบกับปี พ.ศ. 2558

RANK	COUNTRY	NUMBER OF INTERNATIONAL CONVENTION	
		2557	2558
1	Japan	337	355
2	China- PR	332	333
3	Republic of Korea	222	267
4	Singapore	142	156
5	Thailand	118	151
6	India	116	132
7	Chinese Taipei	145	124
8	Malaysia	133	113

RANK	COUNTRY	NUMBER OF INTERNATIONAL CONVENTION	
		2557	2558
9	Hong Kong	105	112
10	Indonesia	76	78
11-85	Others Countries	691	725
	Total	2,417	2,546

ที่มา: ICCA Statistics Report 2015 (2558)

จากตารางที่ 3 จะเห็นได้ว่าประเทศไทยยังได้รับความนิยมในภูมิภาคเอเชีย โดยในปี พ.ศ. 2557 ประเทศไทยอยู่ในลำดับที่ 8 ของเอเชีย มีการจัดประชุมทั้งหมด 118 งาน ปี พ.ศ. 2558 ประเทศไทยอยู่ในลำดับที่ 5 ของเอเชีย โดยมีการจัดประชุมทั้งหมด 151 งาน เพิ่มขึ้น 33 งานหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28

ตารางที่ 4 แสดงอันดับและจำนวนการประชุมในเมืองหลวงแต่ละประเทศในภูมิภาคเอเชีย ปี พ.ศ. 2554-2558

RANK	CITY	2554	2555	2556	2557	2558
1	Singapore	171	165	189	148	156
2	Seoul	121	122	140	112	117
3	Hong Kong	117	109	103	105	112
4	Bangkok	73	116	112	84	103
5	Beijing	142	137	133	123	95
6	Taipei	99	92	85	99	90
7	Tokyo	61	71	91	95	80
8	Kuala Lumpur	78	69	68	79	73
9	Shanghai	72	64	72	73	55
10	Kyoto	29	61	43	47	45
11-85	Others City	411	1,023	976	1,012	824
	Total	1,374	2,029	2,102	1,977	1,750

ที่มา: ICCA Statistics Report 2015 (2558)

จากตารางที่ 4 จะเห็นได้ว่าในภูมิภาคเอเชีย กรุงเทพมหานครยังเป็นจุดมุ่งหมายในการจัดประชุมระดับนานาชาติ โดยในปี พ.ศ. 2558 ได้รับการจัดลำดับอยู่ที่ 4 ของภูมิภาคเอเชีย และมีจำนวนการประชุมอยู่ที่ 103 งาน เพิ่มขึ้นจาก 84 งาน ในปี พ.ศ. 2557 เพิ่มขึ้น 19 งาน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.62

ตารางที่ 5 แสดงการเปรียบเทียบพื้นที่ จำนวนตารางเมตร ที่ใช้จัดงานแสดงสินค้า
(square meter spaces sold) ปี พ.ศ. 2557 กับปี พ.ศ. 2558 ในภูมิภาคเอเชีย

	Estimated size 2014 (2557) Vs. 2015 (2558) in % change	Spaces Sold (Net Square Meter Sold) in 2014 (2557)	Spaces Sold (Net Square Meter Sold) in 2015 (2558)
India	7.80%	920,000	991,750
Philippines	7.80%	164,500	177,250
Indonesia	7.40%	221,750	238,250
Vietnam	7.20%	170,250	182,500
China	7.10%	10,443,000	11,186,000
Macau	5.90%	197,500	209,250
Pakistan	5.80%	81,750	86,500
Malaysia	5.70%	321,000	339,250
Thailand	4.10%	550,000	572,750
Korea	3.70%	924,750	959,000
Australia	3.40%	574,000	593,500
Singapore	3.40%	332,500	343,750
Hong Kong	3.20%	934,750	964,250
Taiwan	2.20%	779,250	796,500
Japan	1.20%	2,026,750	2,051,000
Total	5.60%	18,641,750	19,691,500

ที่มา: BSG Research & Analysis 2015

หมายเหตุ: Net Square meter หมายถึง พื้นที่แสดงสินค้าที่ไม่รวมทางเดินและพื้นที่จัดแสดงกิจกรรม

จากตารางที่ 5 จะเห็นว่าการแสดงสินค้าในภูมิภาคเอเชียมีการเติบโตที่ร้อยละ 5.6 ในปี พ.ศ. 2558 และทุกประเทศในเอเชียมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงประเทศในอาเซียนโดยประเทศอินโดนีเซีย ประเทศเวียดนาม ประเทศมาเลเซีย ประเทศไทย และประเทศสิงคโปร์ มีการเติบโตขึ้นที่ร้อยละ 7.4, 7.2, 5.7, 4.1 และ 3.4 ตามลำดับ

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2560

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2559 ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.2 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 2.9 ในปี พ.ศ. 2558 โดยทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการคาดการณ์ว่าภาวะเศรษฐกิจไทยในปี พ.ศ. 2560 จะมีการขยายตัวที่ร้อยละ 3.4 และในปี พ.ศ. 2561 จะขยายตัวที่ 3.6 จากปัจจัยการส่งออกที่มีการขยายตัวอย่างชัดเจน ขณะที่ค่าใช้จ่ายภาครัฐบาลส่วนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานและการท่องเที่ยวยังเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง ส่วนของอัตราเงินเฟ้อมีการขยายตัวขึ้นตามเป้าหมายที่ทางธนาคารแห่ง

คาดการณ์การขยายตัวของภาวะเศรษฐกิจ ในประเทศไทย			
2.9 %	3.2 %	3.4 %	3.6 %
2558	2559	2560	2561

ประเทศไทยได้มีการวางไว้ ส่วนตัวเลขภาคการท่องเที่ยวในปี พ.ศ. 2560 คาดการณ์ว่าจะมีการขยายตัวโดยรวมจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวได้เร็วหลังได้รับผลกระทบจากการปราบปรามทัวร์ผิดกฎหมายซึ่งจะทำให้นักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาเที่ยวภายในประเทศไทยมีคุณภาพมากยิ่งขึ้น ค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยวมีมูลค่าสูง และได้รับปัจจัยเสริมจากมาตรการลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่าของไทย รวมทั้งมาตรการจำกัดการขายแพ็คเกจท่องเที่ยวไปเกาหลีใต้ของทางการเงินทำให้นักท่องเที่ยวจีนบางส่วนเปลี่ยนมาเที่ยวไทยมากขึ้น ประกอบกับการฟื้นตัวของตลาดนักท่องเที่ยวรัสเซียในระยะต่อไปภาคการบริการมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องเนื่องจากไทยเป็นจุดหมายที่นักท่องเที่ยวยังให้ความสนใจ รวมทั้งได้รับปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลและเศรษฐกิจที่เติบโตขึ้นในกลุ่มอาเซียนส่งผลดีต่อการเดินทางระยะใกล้

สถานการณ์ธุรกิจไมซ์ในประเทศไทย (Thailand MICE Industry)

ปัจจุบันอุตสาหกรรมไมซ์ในประเทศมีส่วนแบ่งรายได้จากนักเดินทางกลุ่มไมซ์จากต่างประเทศเพียงประมาณร้อยละ 5-6 ของรายได้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวต่างชาติ และคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 5-10 เนื่องจากรัฐบาลมีการผลักดันให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของธุรกิจไมซ์ ในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก ในอนาคตอันใกล้ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม

ฉบับที่ 12 พ.ศ. 2560-2564 ซึ่งนักเดินทางกลุ่มไมซ์จากต่างประเทศจะสามารถสร้างรายได้มากกว่านักท่องเที่ยวทั่วไป 1.85 เท่า นอกจากนี้ ตลาดไมซ์ยังทำให้ผู้ประกอบการด้านการท่องเที่ยวมีรายได้ตลอดปี ถึงแม้จะเป็นช่วงโลว์ซีซั่นก็ตาม เนื่องจากนักเดินทางกลุ่มไมซ์ไม่จำเป็นต้องรอวันหยุดยาวหรือช่วงไฮซีซั่น โดยการวางแผนที่ดีทำให้นักเดินทางกลุ่มธุรกิจไมซ์เดินทางเข้ามาไทยทั้งปี

1.85
เท่า

คือความสามารถ
ในการสร้างรายได้ของ
นักเดินทางกลุ่มไมซ์
ที่มากกว่านักท่องเที่ยวทั่วไป

365
วัน

นักเดินทางกลุ่มไมซ์ไม่จำเป็นต้องรอวันหยุดยาวหรือช่วงไฮซีซั่น

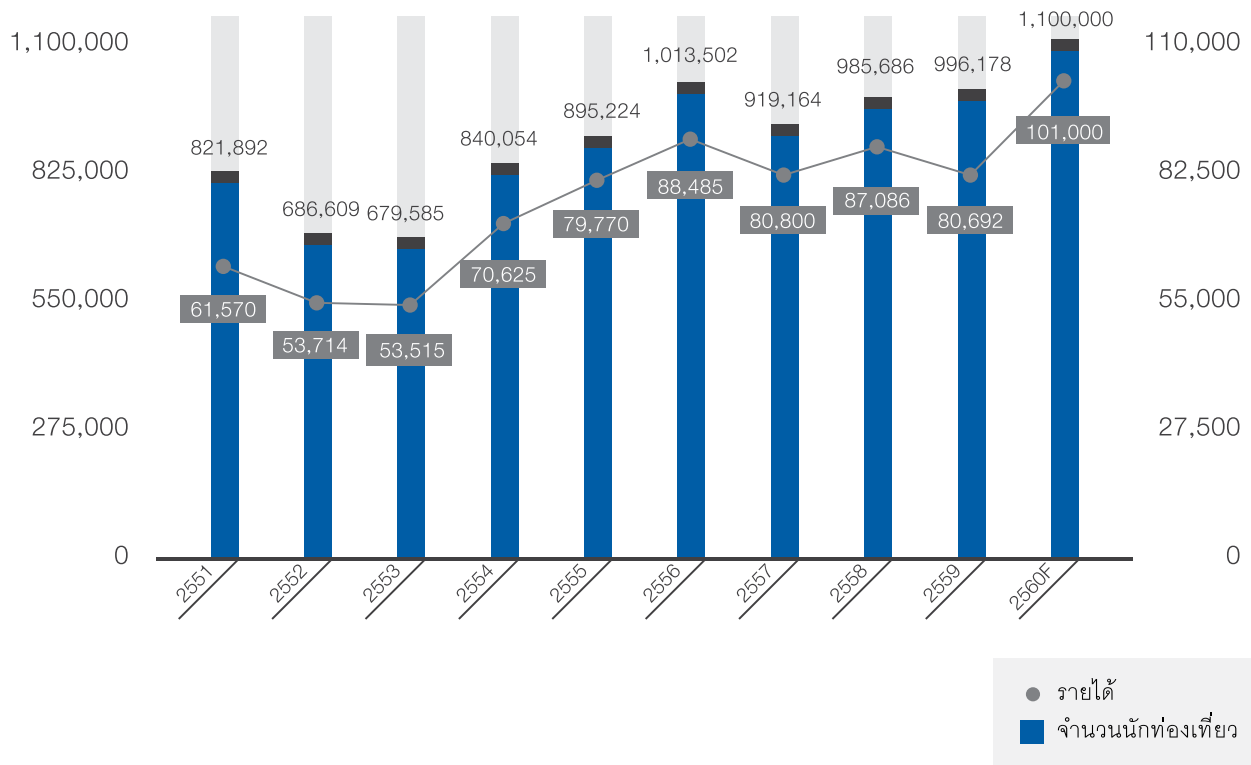
การวางแผนที่ดีจะทำให้
ผู้ประกอบการด้านการท่องเที่ยว
มีรายได้ตลอดปี

แผนภาพที่ 1 จำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์และรายได้จากธุรกิจไมซ์ (MICE)

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึงปี พ.ศ. 2560 (ประมาณการ) แสดงไว้ดังแผนภูมิต่อไปนี้

จำนวนนักท่องเที่ยว

รายได้ (ล้านบาท)



ที่มา: กลุ่มงานองค์ความรู้สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน),

*2560 ตัวเลขประมาณการ

จากแผนภาพที่ 1 ธุรกิจไมซ์ก่อให้เกิดนักเดินทางกลุ่มไมซ์จากต่างประเทศที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยเป็นจำนวนมาก โดยในปี พ.ศ. 2558 มีจำนวนทั้งสิ้น 985,686 คน ในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 996,178 คน และได้มีการคาดการณ์ว่า ในปี พ.ศ. 2560 จะมีนักเดินทางกลุ่มไมซ์กว่า 1,100,000 คน จะเห็นว่าจำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2559 มีการเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ผันผวนและเหตุการณ์ความวุ่นวายทางการเมืองในประเทศ สำหรับรายได้จาก

นักท่องเที่ยวตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึง พ.ศ. 2559 มีรายได้จากนักเดินทางกลุ่มธุรกิจไมซ์เปลี่ยนแปลงเช่นกัน โดยในปี พ.ศ. 2558 มีรายได้จากนักเดินทางกลุ่มธุรกิจไมซ์อยู่ที่ 87,086 ล้านบาท และปี พ.ศ. 2559 มีรายได้จากนักเดินทางกลุ่มธุรกิจไมซ์อยู่ที่ 80,692 ล้านบาท ซึ่งปรับตัวลดลงร้อยละ 7.3 โดยคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2560 จะมีรายได้จากนักเดินทางกลุ่มธุรกิจไมซ์อยู่ที่ 101,000 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25 จากปี พ.ศ. 2559

ธุรกิจไมซ์ภายในประเทศไทย (Domestic MICE)

นอกจากธุรกิจไมซ์นานาชาติแล้ว สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (สสปน.) ได้กำหนดกลยุทธ์รุกตลาดไมซ์ในประเทศให้สอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลที่ให้ความสำคัญอย่างสูงกับการขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้วยอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและไมซ์ และเร่งการเพิ่มรายได้จากการท่องเที่ยวในประเทศจากภาครัฐและภาคเอกชน โดยเฉพาะการกระตุ้นให้เกิดการจัดประชุมและสัมมนาภายในประเทศ ส่งเสริมการจัดงานแสดงสินค้าภายในประเทศอย่างเป็นรูปธรรม พร้อมกำหนดยุทธศาสตร์การตลาดเชิงรุกทั้งระดับภายในประเทศและนานาชาติ เพื่อให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการจัดประชุมและงานแสดงสินค้า

ตารางที่ 6 แสดงการเปรียบเทียบจำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์ภายในประเทศและรายได้ที่เกิดขึ้นจากธุรกิจไมซ์ภายในประเทศระหว่างปี พ.ศ. 2557-2560 (ตัวเลขคาดการณ์)

	จำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์ภายในประเทศ			รายได้ (ล้านบาท)		
	2558	2559	2560 (ประมาณการ)	2558	2559	2560 (ประมาณการ)
ไตรมาส 1	5,720,437	8,161,173	6,500,000	8,161,173	27,982	13,500
ไตรมาส 2	5,753,917	5,508,369	6,500,000	5,508,369	16,152	13,500
ไตรมาส 3	2,548,104	6,218,752	3,900,000	6,218,752	15,131	8,000
ไตรมาส 4	9,680,030	8,965,767	9,100,000	8,965,767	14,057	19,000
รวม	23,702,488	28,854,061	26,000,000	28,854,061	73,322	54,000

**หมายเหตุ : ตัวเลขปี พ.ศ. 2560 เป็นตัวเลขประมาณการณ.

ที่มา: กลุ่มงานความรู้ไมซ์สำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน)

จากตารางที่ 6 ภาพรวมอุตสาหกรรมไมซ์ภายในประเทศ (Domestic MICE) ตลอดปี พ.ศ. 2559 พบว่ามีเงินหมุนเวียนรวมมูลค่ากว่า 73,322 ล้านบาทโดยในปี พ.ศ. 2560 ประมาณการว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ 54,000 ล้านบาท โดยในส่วน of นักเดินทางกลุ่มไมซ์ภายในประเทศไทยในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนอยู่ที่ 28.8 ล้านคนและคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2560 จะมีนักเดินทางกลุ่มไมซ์ภายในประเทศจะอยู่ที่ 26 ล้านคนและสร้างรายได้ 54,000 ล้านบาท

สถานะการแข่งขันของธุรกิจศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการ

ในประเทศไทยมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าหลักๆ อยู่ 9 แห่งข้อมูลจาก สสปน. คิดเป็นพื้นที่จัดงานรวม 243,873 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่จัดงานของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี คิดเป็น 50% ของพื้นที่จัดงานรวมทั้งหมดของประเทศ โดยในส่วนกรุงเทพมหานครมีศูนย์การประชุมและแสดงสินค้าทั้งสิ้น 5 แห่ง โดยที่บางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์จะเน้นงานประชุมนานาชาติและงานสัมมนาเป็นหลัก ซึ่งไม่เน้นงานแสดงสินค้าและนิทรรศการ ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารที่มีทั้งโรงแรมและศูนย์การค้า ส่วนอีก 4 แห่งซึ่งอยู่ในภูมิภาคอื่นๆ ได้แก่ ศูนย์ประชุมและแสดงสินค้านานาชาติ เฉลิมพระเกียรติ 7 รอบ พระชนมพรรษา จังหวัดเชียงใหม่, ศูนย์ประชุมนานาชาติฉลองสิริราชสมบัติครบ 60 ปี มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์, ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมพัทยา (PEACH) และ ศูนย์แสดงสินค้าและศูนย์จัดประชุมและนิทรรศการ รอยัล ภูเก็ต มารีน่า

ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการในกรุงเทพมหานคร

ชื่อสถานที่	ชื่อย่อ	ทำเลที่ตั้ง	ลักษณะของสถานที่	พื้นที่ (ตารางเมตร)
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี	IMPACT	ถนนแจ้งวัฒนะ นนทบุรี	อาคารแสดงสินค้า 3 อาคาร อารีนา และพื้นที่แสดงสินค้านอกอาคาร พร้อมด้วยห้องประชุมและที่จอดรถจำนวนมาก	122,165
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค	BITEC	ถนนบางนา-ตราด กรุงเทพฯ	เป็นลักษณะอาคาร 2 ชั้น โดยชั้นที่ 1 เป็นอาคารแสดงสินค้าเชื่อมต่อกันเป็นแนวยาว ส่วนชั้น 2 เป็นห้องประชุมและห้องบอลรูม และชั้นใต้ดินเป็นที่จอดรถ	58,359
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	QSNCC	ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพฯ	อาคารแสดงสินค้าประกอบด้วย 4 โซน สูง 2 ชั้น บางโซนสูง 3 ชั้น โดยชั้น 3 เป็นสำนักงานและสำนักงานให้เช่า	17,346
ศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ รอยัล พารากอน ฮอลล์	ROYAL PARAGON HALL	ถนนพระราม 1 กรุงเทพฯ	พื้นที่จัดกิจกรรมตั้งอยู่ที่ชั้น 5 ของศูนย์การค้าสยามพารากอน โดยประกอบด้วย 3 ฮอลล์	7,100

ที่มา: <http://www.impact.co.th/>, <http://www.qsncc.co.th>, <http://www.royalparagonhall.com>, <http://www.bitec.co.th>

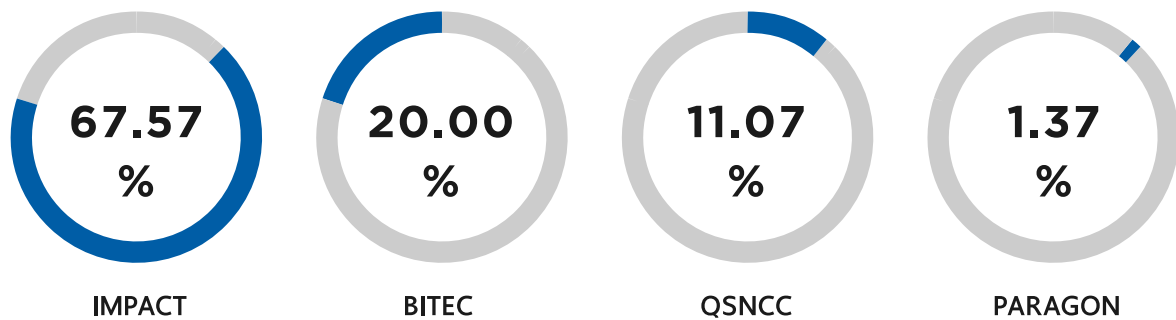
จะเห็นได้ว่าผู้ประกอบการแต่ละรายมีจุดเด่นที่แตกต่างกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งและลักษณะอาคารที่ไม่เหมือนกัน ทำให้การแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการภายในประเทศยังไม่ถือว่ารุนแรง ลูกค้ามักจะเลือกใช้บริการอาคารและสถานที่เพื่อจัดแสดงตามความเหมาะสมกับลักษณะของนิทรรศการที่ต้องการ โดยจุดเด่นที่สำคัญของผู้ประกอบการรายใหญ่แต่ละรายนั้นสามารถสรุปได้ตามตารางต่อไปนี้

สภาวะการแข่งขันของธุรกิจการประชุมและศูนย์การแสดงสินค้า

โครงการ	รูปแบบงานที่นิยมจัดในแต่ละศูนย์	ปัจจัยสนับสนุน	ข้อจำกัด
ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค 	- งานประชุม - งานแสดงสินค้าประเภทการเจรจาทางธุรกิจ (Business to Business) - การจำหน่ายสินค้าไปสู่ผู้บริโภคโดยตรง (Business to Consumer) - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้กับท่าเรือทำให้สะดวกในการเคลื่อนย้ายสินค้าสามารถรองรับงานแสดงสินค้าที่มีขนาดใหญ่ มีห้องประชุมหลายห้องและขนาดต่างๆ การขนถ่ายสินค้าสะดวก รวมทั้งยังมีเส้นทางรถไฟฟ้าผ่าน	การให้บริการฟู้ดคอร์ทและห้องอาหารไม่เพียงพอในการรองรับลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก
ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ 	- งานประชุม - งานแสดงสินค้าประเภทการเจรจาทางธุรกิจ (Business to Business) - การจำหน่ายสินค้าไปสู่ผู้บริโภคโดยตรง (Business to Consumer) - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงคอนเสิร์ต	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้าและขนส่งมวลชนอื่นๆ	พื้นที่จัดแสดงไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าที่มีน้ำหนักมากและในบางอาคารที่จัดแสดงสินค้ามีเพดานไม่สูง และพื้นที่จอดรถมีจำนวนจำกัด
ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี 	- งานประชุม - งานแสดงสินค้าประเภทการเจรจาทางธุรกิจ (Business to Business) - การจำหน่ายสินค้าไปสู่ผู้บริโภคโดยตรง (Business to Consumer) - งานแสดงคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง	ทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนและสามารถรองรับงานได้ทุกรูปแบบและทุกกลุ่มเป้าหมาย ทั้งผู้บริโภคและภาคธุรกิจ มีห้องจัดงานและห้องประชุมตั้งแต่ขนาด 120-60,000 ตร.ม. โดยเฉพาะสามารถรองรับงานตั้งแต่ขนาดเล็กจนถึงขนาดใหญ่ และจัดงานได้หลายงานในเวลาเดียวกัน รวมทั้งมีโรงแรม ซึ่งอยู่ในบริเวณติดกับอาคารจัดงาน	ไม่สามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า
รอยัล พารากอน ฮอลล์ 	- งานประชุม - งานแสดงคอนเสิร์ต - งานจัดเลี้ยง - งานแสดงสินค้าลักษณะที่มีน้ำหนักสินค้าไม่มาก	ทำเลที่ตั้งอยู่ใจกลางย่านธุรกิจสามารถเข้าถึงได้ด้วยรถไฟฟ้า รวมถึงเป็นจุดเชื่อมต่อของสถานีรถไฟฟ้า และมีสถานที่ตั้งใกล้มหาวิทยาลัย โรงแรม โรงพยาบาล สนามกีฬา จึงมีจำนวนผู้เข้าชมงานเพิ่มจากคนที่เข้ามาในศูนย์การค้า	การขนส่งสินค้าไม่สะดวกเนื่องจากตั้งอยู่ชั้น 5 ของอาคาร จึงทำให้ไม่สามารถรองรับงานแสดงสินค้าประเภทอุตสาหกรรม รวมถึงพื้นที่จัดงานไม่สามารถรองรับงานมากกว่าหนึ่งงานได้

อย่างไรก็ดี โดยข้อมูลจากการเก็บรวบรวมของฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ซึ่งรวบรวมสถิติเฉพาะการใช้พื้นที่เพื่อจัดงานแสดงสินค้าและนิทรรศการของศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (IMPACT) ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ (QSNCC) ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค (BITEC) และศูนย์การประชุมและศูนย์แสดงนิทรรศการ รอยัล พารากอน ฮอลล์ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ซึ่งสถานที่ทั้ง 4 แห่งจัดให้มีการให้บริการพื้นที่สำหรับงานประชุมหรือนิทรรศการที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน โดยมีข้อมูลการเข้าใช้พื้นที่ทั้งสิ้น 31,803,610 ตารางเมตร แบ่งตามสัดส่วนการตลาด (Market Share) ได้ดังที่แสดงในแผนภาพด้านล่าง

แผนภาพที่ 2 ส่วนแบ่งการตลาดของทั้ง 4 สถานที่หลักในธุรกิจ



แผนภาพแสดงส่วนแบ่งการตลาดของ 4 สถานที่หลักในธุรกิจการจัดนิทรรศการและงานแสดงสินค้าระหว่างวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ตามที่ลงประชาสัมพันธ์งานแสดงสินค้าในเว็บไซต์

ปัจจัยต่างๆ ที่มีความสัมพันธ์และส่งผลกระทบกับการเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE)

การเติบโตของอุตสาหกรรมไมซ์ มีผลกระทบโดยตรงกับผลประกอบการของธุรกิจศูนย์การประชุมและการแสดงสินค้า ซึ่งมีความเชื่อมโยงให้เกิดปัจจัยมหภาคค่อนข้างมาก โดยปัจจัยที่เกี่ยวข้องต่างๆ นั้นอาจส่งผลกระทบทั้งทางด้านบวกและทางด้านลบต่อการดำเนินธุรกิจ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ด้านโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวก

การพัฒนากระบวนการสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกให้ครบครัน ทั้งการขนส่ง โทรคมนาคม และระบบดิจิทัล การขยายตัวของทางท่องเที่ยว ได้แก่ การขยายท่าอากาศยาน ดอนเมือง ภูเก็ต อุตะเภ การขยายเส้นทางการบิน โดยเฉพาะสายการบินต้นทุนต่ำ ตลอดจนมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวของภาครัฐการขับเคลื่อนการใช้จ่ายของรัฐบาลและการลงทุนภาครัฐ ได้แก่ โครงการเร่งด่วนภายใต้แผนพัฒนาเศรษฐกิจภาคตะวันออก แผนปฏิบัติการด้านคมนาคมขนส่ง เสริมศักยภาพของอุตสาหกรรมไมซ์ไทยให้มีชื่อเสียงในระดับภูมิภาค และความพร้อมรองรับการจัดการประชุม นิทรรศการ และกิจกรรมระดับโลกในหลายพื้นที่ทั่วประเทศ

2. ด้านเศรษฐกิจและความสามารถในการแข่งขัน

การสร้างเศรษฐกิจที่มั่นคงและความสามารถในการแข่งขันของประเทศไทยในอุตสาหกรรมไมซ์ ผลักดันความต้องการในการจัดงานในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) ให้มากยิ่งขึ้น โดยการสร้างพันธมิตรทางธุรกิจ สร้างพื้นที่เพื่อประสานงานและพัฒนานวัตกรรมเพิ่มจำนวนปริมาณงานไมซ์และจำนวนนักเดินทางกลุ่มไมซ์ โดยการสร้างความแตกต่างทั้งในส่วนในระดับนานาชาติและตลาดภายในประเทศ พร้อมทั้งเสริมสร้างประสบการณ์นักเดินทางกลุ่มไมซ์ด้วยเทคโนโลยีดิจิทัลในการจัดงาน

3. ด้านความมั่นคงและความปลอดภัยของประเทศ

การสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมืองจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นและภาพลักษณ์ที่ดีต่อการท่องเที่ยวและการจัดงานภายในประเทศ ภาครัฐบาลต้องสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพทางการเมือง เพื่อให้นักลงทุนและผู้จัดงานมีความเชื่อมั่นในการจัดงานภายในประเทศ และดึงดูดการจัดงานจากต่างประเทศ สร้างภาพลักษณ์ที่ดีกับการท่องเที่ยวภายในประเทศทางด้านความปลอดภัย เพื่อสร้างความมั่นใจในการเข้ามาจัดงานพร้อมกับการท่องเที่ยว

4. ด้านความร่วมมือระหว่างหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

การร่วมมือกันและการพัฒนากระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพ เชื่อมโยงกันในระดับประเทศและระดับนานาชาติ สร้างพันธมิตรและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างกันของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน เพื่อสร้างความเข้มแข็งและสามารถแข่งขันในระดับนานาชาติได้ ภาครัฐต้องสร้างองค์ความรู้ที่เป็นจุดศูนย์กลางเพื่อให้ภาคเอกชนมีข้อมูล องค์ความรู้และมาตรฐานที่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

5. ด้านบุคลากรและทรัพยากรมนุษย์

พัฒนาและเสริมสร้างทรัพยากรบุคคล ให้มีความรู้ความเข้าใจและความเชี่ยวชาญให้มากขึ้น และเพิ่มความสามารถในการสื่อสารภาษาอังกฤษและภาษาที่ 3 รวมถึงการพัฒนาความสามารถของบุคลากรที่อยู่ในอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) เพื่อตอบสนองความต้องการและความเปลี่ยนแปลงของผู้จัดงานทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ สนับสนุนการพัฒนาจุดมุ่งหมายการจัดประชุมและงานแสดงสินค้านานาชาติในเมืองเป้าหมายการจัดงาน

6. ด้านกฎหมายข้อบังคับและกฎระเบียบ

การมีกฎระเบียบข้อบังคับที่เป็นมาตรฐานรวมถึงมีการปรับปรุงระเบียบให้มีความสอดคล้องกันมากขึ้นในอนาคต ในปัจจุบันกฎระเบียบของรัฐบาลหลายส่วนยังไม่เอื้ออำนวยต่อการจัดงานนิทรรศการจากต่างประเทศที่ต้องผ่านกระบวนการระหว่างประเทศซึ่งมีหลายขั้นตอนที่ติดขัดและกลายเป็นอุปสรรคในการเข้ามาจัดงานภายในประเทศ ซึ่งจำเป็นที่ภาครัฐและภาคเอกชนต้องหาทางแก้ไขอย่างเร่งด่วน ภาครัฐและภาคเอกชนต้องร่วมมือกันเพื่อปรับข้อบังคับและกฎระเบียบให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์การพัฒนาชาติฉบับที่ 12 ยุทธศาสตร์ที่ 3 หัวข้อการพัฒนาศักยภาพของฐานบริการเดิมให้เติบโตอย่างเข้มแข็ง โดยเฉพาะการจัดการประชุมและนิทรรศการนานาชาติ (MICE)



ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้ และผู้ประกันรายได้

- ข้อมูล



ข้อจำกัด ในการจัดสรร หน่วยทรัสต์

ข้อจำกัดในการจัดสรร หน่วยทรัสต์

1

ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายให้แก่ผู้จองซื้อจะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินในอัตราดังต่อไปนี้

- ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์และ
- ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์

3

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย หากกฎหมาย กฎ ประกาศหรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดสัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่าไว้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนต่างได้ว่าไว้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดนั้นด้วย ในกรณีนี้สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างได้ว่าจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

2

ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ให้การจัดสรร หน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย

4

ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างได้ว่า ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับผลประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกผลประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว



นโยบายการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่าย ประโยชน์ตอบแทน

1

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้ง ต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามข้อนี้ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

2

ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

3

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบวัน (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีไตรมาสล่าสุด ก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วัน นับตั้งแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วย

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต.และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาที่ได้ประกาศกำหนดอันเนื่องมาจากความผิดพลาดของผู้จัดการกองทรัสต์เอง ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระดอกเบี้ยไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่ง (7.5) ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่ กรณีที่ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/ หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลประกอบการประจำปีจากรอบระยะเวลาบัญชี ดังต่อไปนี้

ปี	2559/2560	2558/2559	2557/2558
(1) เงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.660	0.765	0.420
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	0.000	0.000	0.000
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1) + (2) (บาท)	0.660	0.765	0.420



ความรับผิดชอบต่อสังคม



ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายนอกเหนือจากผลประกอบการแล้ว ยังได้กำหนดขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการตามโครงสร้างขององค์กร เพื่อบรรลุการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังต่อไปนี้

1.1 ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท แบ่งขอบข่ายของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
2. ทรัสต์: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด
3. ผู้จัดการกองทรัสต์: บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด
5. ผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป
6. บริษัทคู่ค้า
7. ผู้อยู่อาศัยโดยรอบบริเวณพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
8. ระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์เข้าลงทุน

1.2 การกำหนดนโยบาย ยุทธศาสตร์การบริหารกิจการ

เนื่องด้วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ตระหนักถึงความสำคัญในการพัฒนาองค์กรที่จะเอื้อต่อการเติบโตและความยั่งยืนร่วมกันจึงได้กำหนดยุทธศาสตร์การดำเนินงานขององค์กร เพื่อบริการเติบโตและความยั่งยืน ดังนี้

1. การจัดหาและจัดตั้งให้มืองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยผู้จัดกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดหาและจัดตั้งให้มืองค์กรอันน่าเชื่อถือในการบริหารจัดการเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท ได้แก่ จัดตั้งทรัสต์ที่โปร่งใสและเป็นที่ยอมรับ เพื่อคัดเลือกผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีความสามารถในการบริหารกองทรัสต์ มีการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเชี่ยวชาญในธุรกิจ พร้อมทั้งมีระบบการทำงานที่โปร่งใสเป็นธรรมและมีประสิทธิภาพ สามารถตรวจสอบได้ การจัดหาบริษัทประเมินสินทรัพย์ที่โปร่งใสเป็นธรรม เป็นที่ยอมรับและน่าเชื่อถือ พร้อมได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และจัดหาบริษัทตรวจสอบบัญชี ที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. และไม่มีส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ฯ

2. การจัดตั้งหน่วยงานภายในขององค์กรเพื่อความโปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

นอกเหนือจากทรัสต์ที่ปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อความสะดวกในการติดต่อประสานงานเรื่องร้องเรียนต่างๆ มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ฯ อย่างเท่าเทียมกัน เพื่อความโปร่งใสต่อนักลงทุนและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังจัดประชุมประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้มีส่วนร่วมในการลงคะแนนเสียงในวาระอนุมัติฯ และสอบถามเกี่ยวกับผลดำเนินงาน ข้อเสนอแนะในประเด็นต่างๆ พร้อมเสนอแนะแนวทางการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันเป็นการเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของกองทรัสต์ฯ สืบต่อไป

3. การจัดตั้งหน่วยงานภายในเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนอันเป็นส่วนหนึ่งของบริษัทมหาชนหรือความรับผิดชอบต่อสังคม

เพื่อเป็นการรับผิดชอบต่อสังคม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีหน่วยงานภายในต่างๆ เพื่อบูรณาการมิติต่างๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สิ่งแวดล้อม สังคม ชุมชน และธรรมาภิบาลที่ดีเข้าไว้ด้วยกัน ได้แก่ การจัดตั้งแผนกควบคุมมาตรฐาน การจัดตั้งฝ่ายปฏิบัติการ และมีการจัดตั้งส่วนงานความปลอดภัย ฝ่ายบริหารเมือง (City Management) ฝ่ายการจัดซื้อจัดหา และการจัดตั้งฝ่ายทรัพยากรบุคคล เป็นต้น

2. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทส่งเสริมและสนับสนุนการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมดังต่อไปนี้

2.1 ส่งเสริมการแข่งขันทางธุรกิจที่เป็นธรรม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทดำเนินกิจการภายใต้กฎหมายอย่างเคร่งครัดโดยกองทรัสต์อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เพื่อความเป็นธรรมต่อนักลงทุน ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังเคารพต่อเงื่อนไขและสัญญาทางการค้าที่เกิดขึ้นอย่างเคร่งครัดต่อบริษัทคู่ค้า เพื่อให้เกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียม

2.2 ส่งเสริมความรับผิดชอบต่อสังคมในห่วงโซ่อุปทาน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทมีการวางระเบียบและแนวนโยบายในการปฏิบัติงานจัดซื้อจัดจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานมิให้ซ้ำซ้อน เพื่อให้เกิดความมั่นใจในคุณภาพของสินค้าและบริการ เพื่อการบริหารงานในด้านการจัดซื้อจัดจ้างเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ถูกต้อง ชัดเจน ตรงตามความต้องการในราคาที่สมเหตุสมผล อันจะเกิดการแข่งขันอย่างเป็นธรรมระหว่างบริษัทคู่ค้าและกองทรัสต์ฯ โดยมีการตรวจสอบตรวจทานเอกสาร

และความต้องการของผู้ต้องการใช้สินค้าและบริการ การแบ่งกรอบมูลค่าที่ชัดเจนไว้ในแนวนโยบายเป็นประเภทต่างๆ เพื่อความสะดวกรวดเร็วและความโปร่งใส และกรอบระยะเวลากระบวนการการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน รวมถึงคุณลักษณะที่ชัดเจนของร้านค้าที่เข้าร่วมกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง

2.3 ส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทส่งเสริมการเคารพสิทธิในทรัพย์สิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์สินทางปัญญา โดยจัดซื้อ จัดหา และสนับสนุนให้พนักงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทใช้โปรแกรมสำเร็จรูปลิขสิทธิ์ที่ถูกต้องในการปฏิบัติงานทั้งหมดเพื่อประสิทธิภาพสูงที่สุดในการดำเนินกิจกรรมและเป็นธรรมอย่างแท้จริง

3. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท ส่งเสริมให้มีการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยการวางกรอบการดำเนินการในทุกขั้นตอน และการตรวจสอบที่รัดกุมทั้งจากทรัสต์และระบบการตรวจสอบบัญชีจากองค์กรภายนอกที่น่าเชื่อถือ อันจะเป็นการเริ่มต้นปลูกฝังวินัย

ในการดำเนินงานของพนักงานและผู้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ ให้อยู่ในครรลองและจริยธรรมอันเป็นสากล อันเป็นก้าวแรกที่มีความสำคัญในการกำจัดทุจริตคอร์รัปชัน ในองค์กรที่จะนำมาสู่ความเจริญเติบโตที่ยั่งยืน

4. การเคารพสิทธิมนุษยชน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์มีการวางขั้นตอนการดูแลผลประโยชน์และสิทธิพนักงานที่เป็นระบบและเป็นที่ยอมรับ ไม่ว่าจะเป็นการกำหนดชั่วโมงในการทำงานอยู่ที่ 9 ชั่วโมงต่อวันตามข้อกำหนด โดยไม่รวมเวลาพักกลางวัน ในมติการเคารพสิทธิสตรี ในรอบ เมษายน 2559 - มีนาคม 2560 มีพนักงานหญิงที่ลาคลอดเป็นจำนวนทั้งสิ้น 51 คน โดยที่พนักงานที่เป็นสตรีทั้ง 51 คนนี้สามารถทำเรื่องลาคลอดและได้รับการอนุมัติทุกราย นอกจากนี้ผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ ยังส่งเสริมสิทธิมนุษยชนโดยการจัดอบรมพนักงานในองค์กรในหลักสูตรความปลอดภัยในชีวิตตามมาตรฐาน มอก. 22300 เพื่อให้พนักงานมีความรู้ในแนวปฏิบัติที่ถูกต้องอันจะลดการเกิดความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน อีกทั้งหลักสูตรการข่มขืนที่ปลอดภัย การฝึกอบรมการอพยพหนีไฟ และการจัดกิจกรรมรณรงค์ให้พนักงานสวมหมวกนิรภัยเพื่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

5. การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ มีพนักงานในองค์กรทั้งสิ้น 1,580 คน แบ่งเป็นพนักงานประจำ 1,485 คน และพนักงานสัญญาจ้าง 95 คน ในสัดส่วนพนักงานประจำ 1,580 คน ประกอบด้วยเพศชาย 774 คน และเพศหญิง 806 คน สำหรับพนักงานสัญญาจ้าง มีเพศหญิงอยู่ที่ 36 คน และเพศชาย 59

หากพิจารณาถึงสิทธิประโยชน์ของพนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้าง พนักงานประจำจะได้รับสิทธิประโยชน์ในค่าอาหาร ค่าเดินทาง (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันสุขภาพ ในส่วนพนักงานสัญญาจ้างจะได้รับ

ค่าอาหาร ค่าเดินทาง(ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) ค่าที่พัก (ตามที่ระบุในสัญญาจ้าง) นอกเหนือจากค่าแรง โดยที่พนักงานประจำและพนักงานสัญญาจ้างทั้งที่มีสัญชาติไทยและต่างสัญชาติได้รับสิทธิประโยชน์อย่างเท่าเทียมเสมอกัน ในมิติของการปฏิบัติต่อแรงงานที่มีความหลากหลายการผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ มีสัดส่วนอัตราการจ้างงานที่มีภาวะทุพพลการคิดเป็น 1.13% โดยสถิติ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 มีการรับพนักงานที่มีประสพภาวะทุพพลการอยู่ที่ 19 คน และพนักงานที่มีภาวะทุพพลการที่เป็นพนักงานประจำ ได้รับผลประโยชน์เช่นเดียวกันกับพนักงานทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเสมอภาค

6. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัยการจัดงานประชุม สัมมนา และนิทรรศการ โดยมีคณะทำงาน มอก. 22300 (ระบบการจัดการด้านการรักษาความปลอดภัย สำหรับการจัดการประชุม สัมมนาและนิทรรศการ) ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้บริหารและเป็นผู้รับผิดชอบแผนงาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารงานงานด้านรักษาความปลอดภัยสำหรับการจัดประชุม สัมมนา และนิทรรศการ และพัฒนาต่อเนืองยั่งยืนและมีประสิทธิภาพ โดยมีสามกิจกรรมหลักเพื่อบรรลุมาตรฐาน มอก. 22300 ในแต่ละปี ได้แก่

1. การควบคุมจำนวนเหตุโจรกรรมทรัพย์สินในการจัดงานแสดง โดยในปี 2559 การตั้งเป้าหมายค่าเฉลี่ยจำนวนเหตุการณ์เทียบกับจำนวนงานไม่เกินค่าเฉลี่ยของปี 2558 อยู่ที่ 0.02 แต่สามารถทำได้จริงคือ 0.0036 หรือคิดเป็นลดลง 85% โดยมีจำนวนโจรกรรมลดลงจากปี 2558 ที่จำนวน 15 รายต่อปี เหลือแค่เพียง 3 รายต่อปี ในปี 2559
2. ลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดง โดยตั้งเป้าหมายลดจำนวนอุบัติเหตุ ไม่เกินค่าเฉลี่ยของปี 2558 ที่ 0.013 แต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถลดจำนวนอุบัติเหตุที่เกิดจากการจัดงานแสดงเหลือเพียง 0.008 เท่านั้น โดยสามารถลดจาก จำนวน 12 ครั้ง ในปี 2558 เหลือ 7 ครั้งในปี 2559
3. ให้ความรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับระบบ มอก. 22300 โดยเข้าถึงทุกฝ่ายและพนักงานทุกระดับที่เกี่ยวข้อง โดยมีการประเมินความรู้หลังการจัดกิจกรรม

นอกจากการวางนโยบายในระดับผู้บริหารและสาม
กิจกรรมหลักแล้ว ยังมีการจัดประชุมคณะทำงาน มอก.
22300 อย่างสม่ำเสมอ การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน
(Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction)
ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน
การจัดทำแบบฟอร์มต่าง ๆ รวมทั้งการประเมินประจำปี
จากคณะกรรมการตรวจสอบภายในและองค์กรตรวจสอบ
ภายนอกโดยสำนักงานมาตรฐานอุตสาหกรรม



นอกเหนือจากความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของ
ผู้บริโภค ผู้จัดงาน และผู้เข้าร่วมงานแล้ว ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ยังตระหนักถึงความสำคัญ
ในความปลอดภัยต่อชีวิตในด้านการบริโภคอาหารและ
เครื่องดื่มต่าง ๆ จึงได้จัดให้มีนโยบายระบบความปลอดภัย
ของอาหาร (Food Safety Management) หรือระบบ
ISO 22000 ตามมาตรฐาน Food Safety Management
System-Requirements for any organization in
the food chain อันครอบคลุมระบบการจัดการโปรแกรม
พื้นฐานด้านสุขลักษณะในครัวผลิตอาหาร (Food Hygiene)
หรือ GMP (Good Manufacturing Practice) และระบบ
วิเคราะห์อันตรายและจุดวิกฤติที่ต้องควบคุมในการผลิต
อาหาร (HACCP) ดังนี้

**“ผลิตสินค้าที่มีคุณภาพและปลอดภัยต่อผู้บริโภค
สร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
และปรับปรุงพัฒนาประสิทธิภาพของ
ระบบอย่างต่อเนื่องตามหลักมาตรฐานสากล
และสอดคล้องกับกฎหมาย”**

โดยมีแนวปฏิบัติสืบเนื่องจากแนวนโยบายขององค์กร
ดังต่อไปนี้

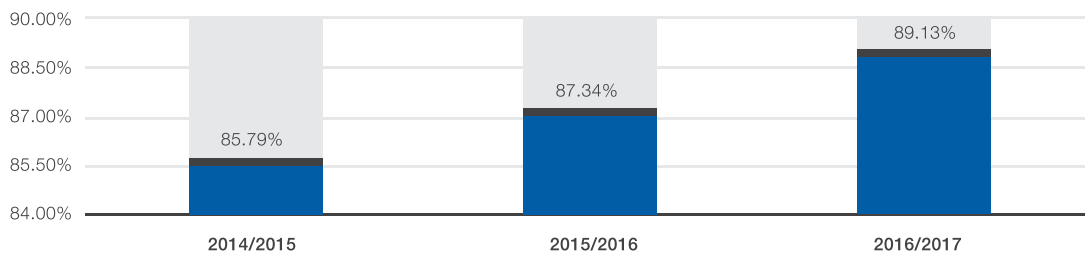
1. จัดระบบปฏิบัติงานอย่างมีคุณภาพความปลอดภัย,
ประสิทธิภาพ และมีการจัดการด้านสุขลักษณะ
อาหาร ตามข้อกำหนดของโครงการมาตรฐาน FAO
(Food and Agriculture Organization of United
Nations)/ WHO (World Health Organization)
2. ให้การสนับสนุนในด้านทรัพยากรต่างๆ ที่จำเป็น
อย่างเพียงพอต่อการจัดการด้านสุขลักษณะใน
การผลิตอาหารที่ปลอดภัย
3. จัดให้มีการส่งเสริมพัฒนาบุคลากรในทุกระดับ
ให้มีความเข้าใจ และสามารถปฏิบัติตามนโยบายบริษัท
มีความรู้ความสามารถที่จะปฏิบัติงานในส่วนที่
รับผิดชอบ ได้อย่างถูกต้องบรรลุตามเป้าหมาย
4. ส่งเสริมพัฒนาบุคลากรให้ได้รับความรู้เพิ่มเติม
จากการฝึกอบรม
5. ทำการตรวจติดตาม พัฒนา ปรับปรุงกระบวนการต่าง ๆ
อย่างต่อเนื่องให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น ซึ่งการตรวจ
ติดตามระบบความปลอดภัยทางด้านอาหารนั้น
จะทำอย่างสม่ำเสมอและเมื่อมีความจำเป็น
ในการปรับปรุงระบบ

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังมีการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่
ควบคุมคุณภาพ เพื่อช่วยให้การดำเนินงานภายใต้ระบบ
ความปลอดภัยของอาหารให้ดำเนินไปอย่างต่อเนื่อง
มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัด
ประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางแผนขั้นตอนการปฏิบัติงาน
(Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction)
ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน
การจัดทำแบบฟอร์มต่าง ๆ รวมทั้งการประเมินประจำปี
จากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรอง
มาตรฐาน ISO 22000

อเนกการเปิดรับความคิดเห็นเห็นและเสียงตอบรับจากลูกค้าก็เป็นสิ่งสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จึงจัดเปิดช่องทางการสื่อสารกับผู้บริโภค เพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคด้วยระบบแบบสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าหลังการปฏิบัติงาน หรือ Customer Satisfaction Index สำหรับแสดงความคิดเห็นและเสนอข้อชี้แนะต่างๆ โดยมีการนำความคิดเห็นของผู้ใช้บริการนั้นแบ่งประเภทเป็นด้านต่างๆ และนำไปปรับปรุงเพื่อก่อให้เกิดการพัฒนาการให้บริการที่ดีขึ้น อาทิ ทศนคติการให้บริการและการสื่อสารของพนักงาน ความสะอาดของสถานที่ ความสะดวกรวดเร็วในการดำเนินการทางบัญชี คุณภาพความคุ้มค่า ความหลากหลาย และ

รสชาติของอาหาร ความสว่างและอุณหภูมิของห้องจัดงาน รวมทั้งระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจรและการจอดรถ เป็นต้น โดยมีการให้น้ำหนักคะแนนจากลูกค้าและผู้บริโภคที่เข้าร่วมงาน และนำข้อมูลจากลูกค้าดำเนินการสืบสวนหาข้อเท็จจริงเพื่อความเป็นธรรมและมีกระบวนการการรายงานต่อลูกค้าเพื่อสร้างความมั่นใจ ความจริงใจ และความใส่ใจแก่ลูกค้าและผู้บริโภคทุกคน โดยมี Customer Satisfaction Index นับตั้งแต่เดือนเมษายน 2559 จนถึง มีนาคม 2560 อยู่ที่ 89.13% เปอร์เซนต์เฉลี่ยที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้นปี อยู่ที่ 87.34% ซึ่งเกินกว่าที่คาดการณ์ไว้ 1.7.%

CUSTOMER SATISFACTION INDEX



7. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มุ่งมั่นดูแลรักษาสภาพแวดล้อมและการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติทั้งในพื้นที่ศูนย์ฯ และพื้นที่รอบนอก เพื่อให้เกิดความสมดุลของระบบนิเวศอย่างยั่งยืน อาทิ ส่งเสริมให้ผู้บริหารและพนักงานตระหนักถึงปัญหาสิ่งแวดล้อม รณรงค์การใช้พลังงานอย่างประหยัด เลือกใช้พลังงานทางเลือก เช่น การผลิตไบโอดีเซลใช้กับรถเพื่อการดูแลสถานที่ การบริหารจัดการโดยใช้หลัก I am 3R (Reduce, Reuse/Recycle and Replenish) เพื่อลดผลกระทบที่จะมีต่อสิ่งแวดล้อม

และตระหนักถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งสร้างความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินจำนวนมาก และเมื่อมีการดำเนินกิจกรรมใดๆ ก็ตาม การปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ก็เกิดขึ้นตามกระบวนการที่สืบเนื่องกับกิจกรรมนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อเป็นการลดและบรรเทาปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ จึงริเริ่มให้มีการอนุรักษ์พลังงาน อันเป็นวิธีการแก้ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่ตรงจุดวิธีหนึ่ง อันเป็นการอนุรักษ์พลังงานเป็นสิ่งสำคัญ และเป็นหน้าที่ของพนักงานทุกคน จึงได้นำระบบการจัดการพลังงานมาประยุกต์ใช้ในการจัดการพลังงานให้มีความต่อเนื่อง และมีประสิทธิภาพสูงสุด รวมทั้งลดต้นทุนด้านพลังงานที่เพิ่มสูงขึ้น จึงได้กำหนดแนวนโยบายดังนี้

1. ดำเนินการและพัฒนาระบบจัดการด้านพลังงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานขององค์กร ที่สอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ดำเนินการปรับปรุงประสิทธิภาพการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานขององค์กรอย่างต่อเนื่อง ให้เหมาะสมกับธุรกิจและเทคโนโลยีที่ใช้ เพื่อให้เกิดแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี
3. กำหนดแผนและเป้าหมายการอนุรักษ์พลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้อง
4. กำหนดให้การอนุรักษ์พลังงานเป็นหน้าที่รับผิดชอบของเจ้าของอาคาร ผู้บริหาร และพนักงานในองค์กร ในทุกระดับที่จะให้ความร่วมมือปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด และรายงานผลต่อคณะกรรมการจัดการด้านพลังงาน
5. ให้การสนับสนุนการออกแบบ และจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์และเทคโนโลยีใหม่ ๆ ที่มีสมรรถนะสูง รวมถึงการจัดการอบรมในการอนุรักษ์พลังงานให้กับพนักงานในองค์กร พร้อมทั้งให้พนักงานมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นเพื่อพัฒนางานด้านพลังงานอย่างต่อเนื่อง

6. ดำเนินการตามระบบการจัดการด้านพลังงานสำหรับพื้นที่จัดแสดงอาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ รวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม
7. สร้างจิตสำนึกให้เกิดพฤติกรรมที่ดี และการมีส่วนร่วมของพนักงานตลอดจนผู้รับจ้างภายนอกในการดำเนินงานตามระบบการจัดการด้านพลังงาน
8. ผู้บริหารและคณะทำงานการจัดการด้านพลังงานจะทบทวนและปรับปรุงนโยบาย เป้าหมายและแผนการดำเนินงานด้านพลังงานทุกปี
9. กำหนดการประหยัดพลังงานเป็น Key Performance Indicator และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งในการปฏิบัติงานของพนักงานองค์กร

นอกเหนือจากแนวนโยบายและกรอบปฏิบัติแล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ยังมีการแต่งตั้งคณะกรรมการอำนวยการและคณะกรรมการการจัดการด้านพลังงานที่วางกรอบและขอบข่ายการทำงานที่ชัดเจน เพื่อช่วยในการดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง มีประสิทธิภาพ และบรรลุผลสำเร็จตามที่ตั้งไว้ โดยมีการจัดประชุมอย่างต่อเนื่อง การวางขั้นตอนการปฏิบัติงาน (Procedure manual) วิธีปฏิบัติงาน (Work Instruction) ระบบเอกสารอ้างอิงและเอกสารสนับสนุนในการปฏิบัติงาน การจัดทำแบบฟอร์มต่างๆ รวมทั้งการประเมินประจำปีจากหน่วยงานภายในและหน่วยงานภายนอกที่รับรองมาตรฐาน ISO 50001 โดยในปี 2559 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ฯ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรทตั้งเป้าหมายการลดใช้พลังงานของ 3 สิ้นทรัพย์ของกองทรัสต์เฉลี่ยอยู่ที่ 3.2% ของ MJ/m² โดยใช้ฐานปี 2558 ในการอ้างอิง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2558 4.36 MJ/m ²	เป้าหมายก่อนการดำเนินการ	ระยะการดำเนินการจริงตั้งแต่ มกราคม-ธันวาคม 2559
ค่าดัชนีการใช้พลังงาน	4.23 MJ/m ² (ที่ลดลง 3% จากค่าดัชนีเฉลี่ยปี 2557)	4.22 MJ/m ²
พลประหยัด	0.13 MJ/m ²	0.14 MJ/m ²
ปริมาณการใช้พลังงานลดลง	3,637,440 MJ/ปี	1,104,986 MJ/ปี
คิดเป็นจำนวนเงิน	4,273,992 บาท	4,674,090.78 บาท

โดยที่การลดการใช้พลังงานในปี 2559 นั้น มี 6 มาตรการหลัก นั่นคือกิจกรรมการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงอุปกรณ์เพื่อประสิทธิภาพในการลดพลังงาน ได้แก่

ลำดับ	รายการ	พลประหยัดในปี 2559 (บาท)
1	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ ห้อง จูปีเตอร์ ห้อง 1-16 อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	131,498
2	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED ณ ห้อง ฟินิกซ์ 1-6 ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม	21,715
3	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED โถง รอยัลจูบิลี บอลรูม อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	227,607
4	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED Metal halide ณ Hall1 อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	227,563
5	เปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED Metal halide ณ Hall 2 อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์	323,978
6	ปรับปรุงระบบ VSD ให้เป็นระบบอัตโนมัติ	0
รวมผลประหยัดทั้งหมด		982,360

นอกจากกิจกรรมหลักทั้ง 6 ประการนี้ ยังมีข้อปฏิบัติเพื่อการลดการใช้พลังงานจากการเดินเครื่องจักรและอุปกรณ์และกิจกรรมเพื่อปลูกฝังค่านิยมอนุรักษ์พลังงานดังนี้

1. การควบคุมการปรับ Diff Temp Chiller Water เมื่อเปรียบเทียบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอก

2. การปรับลดเวลาในการเตรียมความเย็น (Pre cool) เครื่องทำน้ำเย็นของวันที่ 2 ของงาน โดยการตรวจสอบอุณหภูมิภายในและอุณหภูมิภายนอกเปรียบเทียบกับเป็นหลัก

3. การลดเวลาการเปิดเครื่องทำน้ำเย็น 1-2 ชั่วโมงของวันในแต่ละงานโดยขึ้นอยู่กับอุณหภูมิภายนอก



(ตัวอย่างกิจกรรมสื่อสารภายในองค์กร
เพื่อกระตุ้นให้เกิดการอนุรักษ์พลังงาน)

4. การควบคุมการเปิดปิดไฟแสงสว่าง เช่น กำหนด
เปอร์เซ็นต์การทำงานหรือเฉพาะที่
5. กิจกรรมอบรมสร้างจิตสำนึกให้กับพนักงานในองค์กร
เพื่อตระหนักถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงาน
6. กิจกรรมแบบมีส่วนร่วมเพื่อเป็นตัวคั่นหามาตรการ
ขององค์กร โดยมีพนักงานเข้าร่วมกิจกรรมและ
ร่วมกันออกความคิดเห็นในการอนุรักษ์พลังงาน

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลการใช้พลังงานไฟฟ้ารวม ต่อพื้นที่รวม 3 อาคาร

อาคารอิมแพ็ค อารีน่า อิมแพ็คชาเลนเจอร์ และศูนย์การแสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติ

	ปริมาณการใช้ พลังงานรวมปี 2558	ปริมาณการใช้ พลังงานรวมปี 2559	คิดเป็นผลประหยัด
เดือน	MJ/m ²	MJ/m ²	(บาท)
มกราคม	4.25	4.07	376,600
กุมภาพันธ์	4.00	3.87	333,155
มีนาคม	4.30	4.78	-1,653,226
เมษายน	5.16	5.11	103,423
พฤษภาคม	4.64	4.84	-501,202
มิถุนายน	4.69	4.47	575,622
กรกฎาคม	4.87	4.41	1,244,942
สิงหาคม	4.43	3.88	1,946,128
กันยายน	3.95	3.72	795,960
ตุลาคม	4.53	3.88	1,671,933
พฤศจิกายน	4.03	3.97	165,256
ธันวาคม	4.12	3.96	477,879
รวม	4.36	4.22	4,674,091

8. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท ได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคม ในปี 2559 สิ้นสุด มีนาคม 2560 ดังนี้

1. สนับสนุนโครงการบริจาคโลหิตแก่สภาอากาศไทย ประจำปี 2559

เพื่อส่งเสริมนโยบายของสภาอากาศในการจัดหาโลหิตบริจาคให้ได้มากที่สุด เพื่อจ่ายให้กับผู้ป่วยทั่วประเทศตามโรงพยาบาลต่างๆ กองทรัสต์ฯ ได้ให้สภาอากาศไทย ใช้พื้นที่ในการจัดกิจกรรมการรับบริจาคโลหิต โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น จำนวน 4 ครั้ง ณ ห้องจูปีเตอร์ 12-13 อาคาร อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และห้องแซฟไฟร์ อาคาร อิมแพ็ค ฟอรั่ม ได้แก่

- ครั้งที่ 1 วันที่ 8 มีนาคม 2559
- ครั้งที่ 2 วันที่ 8 มิถุนายน 2559
- ครั้งที่ 3 วันที่ 8 กันยายน 2559
- ครั้งที่ 4 วันที่ 8 ธันวาคม 2559



2. สนับสนุนกิจกรรมเพื่อถวายความอาลัย



กองทรัสต์ฯ ได้อนุญาตให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการ

- ใช้พื้นที่ล๊อบบี้อาคาร 8 อาคาร ศูนย์แสดงสินค้า และนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่จัดงานในร่ม สำหรับตั้งโต๊ะ ลงนามถวายความอาลัย
- ใช้พื้นที่บริเวณ drop off อาคารศูนย์การประชุม อิมแพ็ค ฟอรั่ม สำหรับเป็นจุดนั่งพักและจุดขึ้น-ลง รถ ชสมก. สำหรับลูกค้าและประชาชนที่สนใจ เพื่อร่วมเดินทางไปถวายความอาลัยในพระราชพิธี พระบรมศพพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพล อดุลยเดช

- อนุญาตให้ใช้รถ shuttle bus เพื่อวิ่ง-รับส่งลูกค้า ประชาชน เพื่อเดินทางไปถวายความอาลัย โดยรอบพื้นที่อิมแพ็ค เมืองทองธานี ไปยังจุดจอดรถ ชสมก. อาคารศูนย์การประชุม อิมแพ็ค ฟอรั่ม
- อนุเคราะห์ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าบริการจอดรถฟรี ทั้งแบบคูปอง และสแกนสำหรับลูกค้าที่นำรถ มาจอด ณ อาคารจอดรถ อาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และอิมแพ็ค ฟอรั่ม

ทั้งหมดเป็นเวลา 3 เดือน (พฤศจิกายน 2559 – มกราคม 2560)

3. สนับสนุนโครงการ “ห้องน้ำของหนู บริษัท โฮมโปรดักซ์ เซ็นเตอร์ จำกัด”

กองทรัสต์ฯ ได้สนับสนุนค่าใช้จ่ายการเดินทาง สำหรับกิจกรรม ห้องน้ำของหนู



4. สนับสนุนโครงการปิ่นทุกระดังเพื่อเก็บขยะ

โดยกองทรัสต์ฯ อนุมัติให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ใช้พื้นที่ ห้อง แชนไฟร์ 118 ในการถ่ายภาพประชาสัมพันธ์ จัดกิจกรรมมอบสิ่งของโครงการปิ่นทุกระดังเพื่อเก็บขยะ



ค่าใช้จ่าย
ที่เรียกเก็บ
จากกองทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควร ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง ทั้งนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการใด ๆ เพื่อการก่อตั้งทรัสต์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่กำหนดไว้ในตารางด้านล่างนี้ ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในตารางดังกล่าว และในการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องตกลงกัน ในแต่ละคราวแยกต่างหากออกจากสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์รายปี	เพดานของอัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	
• ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมทรัสต์	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกิน 0.5% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายทรัสต์	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
• ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ย่ำจริง
• ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ตามที่ย่ำจริง
• ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่ย่ำจริง
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ตามที่ย่ำจริง
• ภาษีที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด	ตามที่ย่ำจริง
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่น ๆ	ตามที่ย่ำจริง
• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมการกู้ยืมเงิน	ตามที่ย่ำจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์รายปี

แผนของอัตรา ที่คาดว่าจะเรียกเก็บ

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ
 - (1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง
 - (2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน
 - (3) ค่าธรรมเนียมในการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมหน้า
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน
 - (4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัพย์สิน
ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์
 - (5) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสม
ในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องการความเห็นและการศึกษาเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญ
 - (6) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขาย
หลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
 - (7) ค่าธรรมเนียม และ/ หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/ หรือสอบทาน
การประเมินค่าทรัพย์สิน
 - (8) ค่าธรรมเนียม และ/ หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียม
ผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่าย
จัดทำรายงาน บทวิจัย
 - (9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ซึ่ง
เป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ทำหน้าที่การตลาด ใน
อัตราที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร และตามที่จ่ายจริง และจะไม่เกิน
ร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อหรือขาย หรือ ในกรณีการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะคิดในอัตราที่จ่ายจริง และจะไม่เกิน
ร้อยละสิบ (10) ของรายได้ค่าเช่าต่อระยะเวลาการเช่า
 - (10) ค่าใช้จ่ายอื่นๆอันเกี่ยวเนื่องกับงานทะเบียนตามที่จ่ายจริง
 - (11) ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบัญชีกองทรัสต์กับธนาคาร ตามที่จ่ายจริง
 - (12) ค่าจัดทำและจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือโต้ตอบ เอกสาร ข่าวสาร
ประกาศรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่จ่ายจริง
 - (13) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี
และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือ
ชี้ชวน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว

ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ จากกองทรัสต์รายปี

เพดานของอัตรา ที่คาดว่าจะเรียกเก็บ

- (14) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้ง
ทรัสต์และ / หรือที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ
ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
- (15) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวข้อง
เนื่องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (16) ค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์
ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจาก
ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้
รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามที่จ่ายจริง
- (17) ค่าสินไหมทดแทนแก่นบุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอัน
เนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ในส่วนที่เกินจาก
ค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย
- (18) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการจัด
บัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.
ตามที่จ่ายจริง
- (19) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลง
ผู้จัดการกองทรัสต์หรือ ทรัสต์
- (20) ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในของ
ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (21) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงาน
ของกองทรัสต์

ตามที่จ่ายจริง



รายงานความเห็น ของทรัสต์



รายงานความเห็นของทรัสต์



107

ANNUAL REPORT
รายงานประจำปี

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2559 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด

นายวสิน วณิชยวรนันต์
ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
3 พฤษภาคม 2560

ข้อมูล
การทำธุรกรรม
ระหว่างกองทรัสต์กับ
นิติบุคคลหรือบริษัท
ที่เกี่ยวข้องกัน



ข้อมูลการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับ นิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน



กองทรัสต์มีรายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบเพิ่มเติม)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
1. บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้ถือครองหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยอิมแพ็คและผู้มีอำนาจควบคุมของอิมแพ็ค - ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	1.1 อิมแพ็คใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อดำเนินกิจการร้านอาหารและร้านค้าตามที่อยู่ในสัญญาของอิมแพ็คจากกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วยร้านอาหารดังต่อไปนี้ - Hong Kong Fisherman - Hong Kong Cafe - Flann O'Brien's Irish Pub - Terraza Restaurant and Bar - Noodle Nation - Manohra Restaurant - Bistro de Champagne - Ease Café (Challenger) - Ease Café (Forum) - Taishotei ร้านค้าในส่วนหนึ่งของ NOVOTEL	ราคาเช่าพื้นที่ระยะยาวจะเรียกเก็บในรูปแบบของ ส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารของอิมแพ็ค ซึ่งเท่ากับ ร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานทั้งหมดจากการค้าเงินงานร้านอาหารของอิมแพ็ค ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานอาหารที่ร้อยละ 22 ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/ใช้พื้นที่รายอื่น (ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์)	ในส่วนของการอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดของการดำเนินงานที่กองทรัสต์อิมแพ็คได้ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนดังกล่าวนี้เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพ็ค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์เมื่อพิจารณาจากอัตราส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานอาหารที่ร้อยละ 22 ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพ็คเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/ใช้พื้นที่รายอื่น (ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์)

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกับ	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	แนวทางการหักลบ
			และค่าบริการติดตั้งสื่อ ราคา ค่าบริการเรียกเก็บในอัตรา 10,000 บาทต่อปี สำหรับส่วนของ NOVOTEL รวมถึงค่าบริการสาธารณูปโภค ในส่วนของค่าบริการ ค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัว ตามปริมาณการใช้ งานจริง โดยเรียกเก็บในอัตราที่ไม่ต่ำกว่า ต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงาน หรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภค ที่เกี่ยวข้อง และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย เป็นเงิน 100,000 บาทต่อร้านค้า	พบว่า อัตราดังกล่าวนั้นต่ำกว่าอัตรา ที่เรียกเก็บจากผู้เช่า/รับบริการรายอื่น ๆ ซึ่งดำเนินการร้านอาหาร/เครื่องดื่ม บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนเช่นกัน ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราส่วนแบ่ง รายได้จากการดำเนินงานกิจการร้านอาหารที่ กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพคนั้นเป็น อัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้ กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์ จะยังมิกำไรจากการดำเนินงานในระดับ ที่เหมาะสม
		1.2 อิมแพคเพื่อพื้นที่ของกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการจัดงานนิทรรศการ	อัตราค่าตอบแทนการให้ใช้ พื้นที่ที่อิมแพคเพื่อเพื่อดำเนินการจัดงานในฐานะผู้จัดงาน (Event Organizer) เป็นไปตามราคาตลาด ที่สามารถเทียบเคียงได้กับผู้ใช้ บริการรายอื่น โดยมีรายละเอียด ดังนี้	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือน การทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			• LED Expo Thailand 2016 • Thailand International Dog Show 2016 • SIMA ASEAN Thailand 2016 • RetailEx ASEAN 2016, Co-located with POS & Auto ID 2016 • BMAM Expo Asia 2016 • Thailand Industry Expo 2016 • Beyond Beauty 2016 and World Spa & Well - being Convention 2016 • มหกรรมการศึกษาเพื่อพัฒนาวิชาชีพครู ครั้งที่ 9 : EDUCA 2016 • SmartHeart Present Pet Variety 2016 • Kidscovery World 2016 • งานประชุม Temp Staff ITU, ITU Telecom World 2016 • IBIS Recruitment • EAT Around คาวหวาน 2559 • คีรติคุณด้วย 2560	

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	คะแนนด้านความ
			• Thailand Energy Saving Week 2016 • PCB Expo Thailand 2016 • Host Country Agreement – ITU Telecom World 2016 • Industrial Product Design Fair 2016 • Concrete Asia 2016	
		1.3 อิมแพคใช้พื้นที่เพื่อดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยง (Catering Service)	กองทรัสต์เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่แก่อิมแพคเพื่อให้อิมแพคดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้ใช้พื้นที่ (Rights Fee) เท่ากับ ร้อยละ 25 และค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของค่าบริการค่าไฟฟ้าค่าน้ำประปาในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้ที่อิมแพคได้รับการจัดเลี้ยงทั้งหมด รวมถึงการชำระค่าบริการสาธารณูปโภคในส่วนของการบริการค่าน้ำประปา ค่าไฟ และแก๊สในส่วนห้องครัวตามปริมาณการใช้งานจริง โดยเรียกเก็บใน	รายได้จากการให้พื้นที่จัดเลี้ยง (Right Fee) ที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากอิมแพค ในรูปของส่วนแบ่งรายได้ดังกล่าวนั้นเป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพค และมีข้อตกลงกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิเช่าที่กับร้อยละ 25 ของรายได้ที่อิมแพคได้จากการจัดเลี้ยงทั้งหมดบนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับการเรียกเก็บส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารและเครื่องดื่มของผู้เช่าพื้นที่รายต่าง ๆ (รวมถึงอิมแพค)

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบขายราคา	ความเห็นด้านราคา
			อัตราที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนที่ถูกเรียกเก็บจากหน่วยงานหรือผู้ให้บริการสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหายเป็นเงิน 100,000 บาท	บนพื้นที่ที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน (ที่ประมาณร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินงานกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม) แล้วพบว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าอัตราที่เรียกเก็บสำหรับธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การคิดอัตราค่าตอบแทน/ค่าเช่าดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีกำไรจากการให้สิทธิแก่อิมแพคใช้พื้นที่ในการดำเนินธุรกิจจัดเลี้ยงในระดับที่เหมาะสม
	1.4 อิมแพคใช้พื้นที่โฆษณา ระยะยาวจากกองทรัสต์ เพื่อดำเนินธุรกิจโฆษณา	กองทรัสต์เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณาในรูปแบบของค่าตอบแทนการให้บริการ โดยจะเรียกเก็บในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโฆษณาของอิมแพค เท่ากับ ร้อยละ 31 ของรายได้จากการดำเนินงาน	กองทรัสต์เรียกเก็บรายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Right Fee) ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพคในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 31 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนดังกล่าวนั้น เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้เมื่อ	รายได้จากการให้บริการใช้พื้นที่โฆษณา (Right Fee) ที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากอิมแพคในรูปแบบของส่วนแบ่งรายได้ที่ร้อยละ 31 ของรายได้ทั้งหมดจากการดำเนินกิจการโฆษณาบนพื้นที่ที่กองทรัสต์เช่าลงทุนดังกล่าวนั้น เป็นไปตามอัตราที่ตกลงร่วมกันระหว่างกองทรัสต์และอิมแพค และมีความสอดคล้องกับโครงสร้างกำไรก่อนการจัดตั้งกองทรัสต์ ทั้งนี้เมื่อ

นิเทศ/บริการ ที่เกี่ยวข้องกับ	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	รายการภายนอก เจ้า	ผลกระทบทาง ลบ
			เก็บเงินประกันความเสียหาย เป็นเงิน 50,000 บาท	เปรียบเทียบกับข้อผูกพันของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยบริษัทหนึ่ง ซึ่งมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนการให้สิทธิใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ติดกับลิฟต์และพื้นที่ภายนอกอาคารอีกประเภทหนึ่ง ซึ่งมีอัตราเฉลี่ยและอัตราสูงสุดตลอดอายุสัญญาที่เหลือซึ่งเท่ากับร้อยละ 11.45 และร้อยละ 20 ของรายได้รวมทั้งปีทั้งหมดที่เกิดจากการใช้พื้นที่โฆษณา (อ้างอิงจากแบบ 69-1 และแบบ 56-1 ของบริษัทดังกล่าวที่ได้มีการเปิดเผยอย่างเป็นทางการ) จะเห็นว่าอัตราค่าตอบแทนการให้บริการใช้พื้นที่ในการดำเนินงานกิจกรรมเกี่ยวกับกองทรัสต์ที่จะมีการเรียกเก็บจากอิมแพคนั้นเป็นอัตราที่ไม่ต่ำกว่าข้อมูลตลาดที่มีอยู่ซึ่งนำมาเปรียบเทียบทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยกองทรัสต์จะยังมีการดำเนินการดำเนินงานในระดับที่เหมาะสม

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	เงื่อนไขใบยาราคา	ความเห็นด้านราคา
		1.5 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจ้างอิมแพ็ค เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทรัสต์	อิมแพ็คเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก กองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการ ทรัพย์สิน (Base Fee) และ ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษ ในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) ตามอัตราที่กำหนด โดย มีรายละเอียดตามที่ปรากฏ ในสรุปสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผย ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 12.4 แล้ว	รายละเอียดได้แสดงไว้ในหนังสือชำน ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ข้อ 6 ว่าด้วยรายการระหว่างกัน
		1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้ให้ อิมแพ็คฯใช้คู่สายโทรศัพท์ และสายสัญญาณไฟเบอร์ ออปติกสำหรับงานระบบ อาคารแสดงอิมแพ็คอารีนา, อาคารแสดงสินค้าและ นิทรรศการนานาชาติ, อาคารศูนย์การประชุมอิมแพ็ค ฟอรัม และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ และร้านอาหาร ของอิมแพ็ค	รายได้ค่าบริการเรียกเก็บเป็น ราคาดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่าย ที่เกิดจากการใช้โทรศัพท์โดย ทางอิมแพ็ค ต้องรับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายเองตามปริมาณ การใช้งานจริงและอัตราที่ เรียกเก็บจริงจากผู้ให้บริการ โทรศัพท์	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้ว โดยทางอิมแพ็คฯเข้าเพื่อการใช้งาน ในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความสมเหตุสมผล

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขของรายการ	เกณฑ์การคำนวณ
		1.7 อิมแพ็คในส่วนของบริษัทโรงแรมในภูเก็ตให้บริการจองรถในอาคารจอดรถของกองทรัสต์	ราคาค่าบริการเรียกเก็บในอัตราเหมาเป็นรายเดือนในราคา 100,000 บาทต่อเดือน สำหรับการเช่ารายเดือนให้เป็นค่าบริการ 800 บาท ราคาตั้งกล่าวรวมภาษีมูลค่าเพิ่มในปีแรก และปีต่อไปจะเพิ่มได้ไม่เกิน 10%	อัตราค่าบริการมีความเหมาะสมแล้ว โดยทางอิมแพ็คเพิ่งเข้าปีที่ 2 ในโครงการนี้ซึ่งอาจเป็นลูกค้าในกรณีที่มีการงานประชุมหรือการจัดนิทรรศการภายในอาคารของกองทรัสต์ อันมีส่วนสนับสนุนในการสร้างรายได้ให้กับกองทรัสต์ฯ จึงมีความเหมาะสมผล
		1.8 ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างอิมแพ็คในการให้บริการสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก (City Management)	ราคาค่าบริการเรียกเก็บในอัตราเหมาเป็นรายเดือนในราคา 750,000 บาทต่อเดือน ราคาดังกล่าวไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม	ในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ใช้อัตราเหมาเรียกเก็บจากกองทรัสต์ ใช้อัตราเหมาซึ่งเป็นอัตราปกติที่ทางอิมแพ็คเคยเสนอให้แก่ผู้ให้บริการรายอื่น ถ้าเรียกเก็บโดยใช้อัตราค่าตามพื้นที่นั้น กองทรัสต์จะเสียค่าใช้จ่ายในมูลค่าที่สูงกว่าราคาเหมา
2. บริษัท อาร์ท เอ็ม ไอ จำกัด	• เป็นบริษัทย่อยของบริษัทอิมแพ็ค เอ็กซิปปาร์ค แมนเนจเม้นท์ จำกัด • เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท อาร์ท เอ็ม ไอ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วย • ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee) คิดเป็นร้อยละ 0.25-0.5 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์รวมในวัน	โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับอัตราพื้นฐาน เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์อื่นในประเทศ รวมถึงค่าธรรมเนียมพิเศษ

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
			สุดท้ายของแต่ละเดือน ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยทริสต์แล้ว) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานเก็บเป็นรายเดือน ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive fee) คำนวณตามสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีระยะเวลาทั้งหมด 5 รอบปีบัญชี ค่าธรรมเนียมนี้เก็บเป็นรายปี ค่าธรรมเนียมที่มีสิทธิเรียกเก็บทั้ง 2 ประเภทนี้รวมกันจะต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชี	ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างเหมาะสม
3. บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	บางกอกแลนด์ใช้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ เพื่อดำเนินการจัดงานแสดงขายสินค้า	กำหนดค่าบริการที่ อัตราค่าเช่าคงที่ต่อเดือน 20,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย 50,000 บาท	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความเหมาะสม

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เงื่อนไขรายการ	แนบรายการแนบ
4. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์	ค่าธรรมเนียมการให้บริการดูแลผลประโยชน์ของทรัสต์	กำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน)	โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทย
5. ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่บริษัทของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัดในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์	รายการความร่วมมือช่วยเหลือทางการเงินและใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้ ATM	ธนาคารกสิกรไทยในฐานะผู้ให้เช่าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 โดยเป็นวงเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิก 180 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ต่อปี	เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับตลาด สำหรับการใช้/เช่าพื้นที่ระยะยาวเพื่อติดตั้งตู้ ATM เป็นการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	ลักษณะของ รายการระหว่างกัน	เงื่อนไขนโยบายราคา	ความเห็นด้านราคา
6. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทใหญ่ ของบริษัทหลักทรัพย์สินจัดการ กองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์	6.1 รายการความช่วยเหลือ ทางการเงิน	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ให้ เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกับ กองทรัสต์ในเดือน พฤษภาคม 2558 โดยเป็นวงเงินกู้จำนวน 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย ที่อัตราไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยกองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและ ชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่ม ตั้งแต่วันที่ 2559 รวม 72 งวด	เงื่อนไขในการกู้เงินอยู่ในเกณฑ์ที่ ใกล้เคียงกับตลาด
		6.2 เมืองไทยประกันชีวิตผู้พื้นที่ ของกองทรัสต์เพื่อดำเนินการ จัดงานนิทรรศการ	Muang Thai Life Convention Manager Forum Kick off 2017	อัตราค่าบริการเป็นไปตามปกติเสมือน การทำรายการกับบุคคลภายนอก จึงมีความสมเหตุสมผล

รายงาน
ผู้สอบบัญชีและ
งบการเงินประจำปี
สิ้นสุด มีนาคม 2560

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

121

ANNUAL REPORT
รายงานประจำปี

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วยการปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวมเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ตามนโยบายการบัญชีที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน” งบการเงินข้อ 5.1 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากการให้บริการพื้นที่ที่รับรู้ในปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 จำนวน 1,902 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 99 ของรายได้รวม เนื่องจากกองทรัสต์ฯ เข้าทำสัญญากับลูกค้าเป็นจำนวนมาก ราย และอาจมีเงื่อนไขในสัญญาที่แตกต่างกัน ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบว่ารายได้จากการให้บริการพื้นที่ได้รับรู้ด้วยมูลค่าที่ถูกต้องตามที่เกิดขึ้นจริง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการให้บริการพื้นที่ของกองทรัสต์ฯ ดังนี้

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในหลักของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบเกี่ยวกับรายได้ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้เคียงสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาบริการของกองทรัสต์ฯ และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ฯ
- สอบทานใบลดหนี้ที่กองทรัสต์ฯ ออกภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อย (Disaggregated data) เพื่อตรวจสอบความผิดปกติ ที่อาจเกิดขึ้นของรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชีและสุ่มตรวจสอบรายการปรับปรุงบัญชีที่สำคัญที่ผ่านใบสำคัญทั่วไป

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 เป็นจำนวนเงิน 19,619 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคตและการประเมินแผนงานในอนาคตในการบริหารเงินลงทุน รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับ การตรวจสอบการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่าเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้

ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาบริการ ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือกองทรัสต์ฯ ต้องหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้ตามข้อบังคับของหน่วยงานกำกับดูแล

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

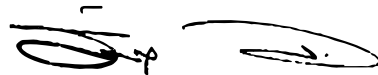
- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ รัตนา จาละ



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 25 พฤษภาคม 2560



งบการเงิน

งบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559
สินทรัพย์			(หน่วย: บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	6	19,619,000,000	19,619,000,000
(ราคาทุน: 31 มีนาคม 2560: 19,601 ล้านบาท 31 มีนาคม 2559: 19,601 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม		551,950,102	500,143,954
(ราคาทุน: 31 มีนาคม 2560: 550 ล้านบาท 31 มีนาคม 2559: 500 ล้านบาท)			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7, 14	206,031,360	254,634,633
ลูกหนี้			
จากการให้บริการพื้นที่	8, 14	81,833,816	128,654,879
จากดอกเบี้ย	14	383,835	252,761
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		5,754,725	7,310,518
สินทรัพย์อื่น		7,007,316	7,748,153
รวมสินทรัพย์		20,471,961,154	20,517,744,898

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพคโกรท

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

	หมายเหตุ	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559
หนี้สิน			(หน่วย: บาท)
เจ้าหนี้การค้า	14	70,802,760	96,807,258
เจ้าหนี้อื่น		3,566,582	12,411,316
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	137,560,216	122,318,779
รายได้รับล่วงหน้า		250,109,768	180,696,388
เงินประกันความเสียหาย		11,400,374	10,277,103
หนี้สินอื่น		78,407,640	87,130,237
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9, 14	4,750,000	4,645,833
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	9, 14	3,890,708,333	3,895,354,167
รวมหนี้สิน		4,447,305,673	4,409,641,081
สินทรัพย์สุทธิ		16,024,655,481	16,108,103,817
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		15,714,500,000	15,714,500,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 1,482,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10.6 บาท		15,714,500,000	15,714,500,000
กำไรสะสม	10	310,155,481	393,603,817
สินทรัพย์สุทธิ		16,024,655,481	16,108,103,817
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.8092	10.8655
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		1,482,500,000	1,482,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(พันเอกพิชัย นำศิริกุล)
กรรมการ

(นายณภัทร อัสสกุล)
กรรมการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรน **งบกำไรขาดทุน**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

	หมายเหตุ	2560	2559
รายได้จากการลงทุน			(หน่วย: บาท)
รายได้จากการให้บริการพื้นที่	14	1,902,500,268	2,114,398,677
รายได้ดอกเบี้ย	14	1,226,966	969,540
รายได้อื่น		8,055,260	10,648,884
รวมรายได้		1,911,782,494	2,126,017,101
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่	14	248,873,868	290,920,592
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12.1, 14	86,411,917	146,592,673
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12.2, 14	61,319,017	61,470,918
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12.3	3,614,335	3,629,025
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	12.4, 14	166,124,123	65,432,058
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,188,473	3,522,036
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	13, 14	190,460,933	198,239,432
ต้นทุนทางการเงิน	14	159,599,516	187,139,219
รวมค่าใช้จ่าย		919,592,182	956,945,953
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		992,190,312	1,169,071,148
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		4,289,042	7,172,478
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		2,176,200	16,143,955
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		6,465,242	23,316,433
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		998,655,554	1,192,387,581

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรณีศึกษาเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

	หมายเหตุ	2560	2559
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างปี			(หน่วย: บาท)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		992,190,312	1,169,071,148
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		4,289,042	7,172,478
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		2,176,200	16,143,955
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		998,655,554	1,192,387,581
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	11	(1,082,103,890)	(1,089,592,287)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(83,448,336)	102,795,294
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		16,108,103,817	16,005,308,523
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		16,024,655,481	16,108,103,817

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

	หมายเหตุ	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			(หน่วย: บาท)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		998,655,554	1,192,387,581
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(750,000,000)	(700,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		704,659,094	609,243,970
การลดลงในลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่		46,821,063	51,600,356
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย		(131,074)	22,722
การลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		1,555,793	504,818
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น		740,837	(1,735,315)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้การค้า		(26,004,498)	26,408,058
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น		(8,844,734)	3,366,671
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		15,241,437	(10,016,153)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้รับล่วงหน้า		69,413,380	(22,176,037)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินประกันความเสียหาย		1,123,271	(3,379,158)
การลดลงในหนี้สินอื่น		(891,164)	(5,490,507)
ต้นทุนทางการเงิน		159,599,516	187,139,219
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(4,289,042)	(7,172,478)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(2,176,200)	(16,143,954)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน		1,205,473,233	1,304,559,793
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		(1,082,103,890)	(1,089,592,287)
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมเงินระยะยาว		(4,541,667)	-
จ่ายดอกเบี้ย		(167,430,949)	(165,199,541)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,254,076,506)	(1,254,791,828)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(48,603,273)	49,767,965
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี		254,634,633	204,866,668
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 7)		206,031,360	254,634,633

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุน ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน		31 มีนาคม 2560			31 มีนาคม 2559		
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่เฉพาะส่วน ของกองทรัสต์	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)		(หน่วย: บาท)	(หน่วย: บาท)		(หน่วย: บาท)	(หน่วย: บาท)	
	โครงการศูนย์แสดงสินค้าและ การประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่ตั้ง: ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด						
	จังหวัดนนทบุรี 11120	19,601,156,083	19,619,000,000	97.26	19,601,156,083	19,619,000,000	97.51
	รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	19,601,156,083	19,619,000,000	97.26	19,601,156,083	19,619,000,000	97.51
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
หน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดทหารไทย ธนเพิ่มทุน		350,000,000	351,028,077	1.74	-	-	-
กองทุนเปิดกรุงศรีสโคมาร์ท ตราสารหนี้		199,629,948	200,922,025	1.00	-	-	-
กองทุนเปิดธนาชาติ Income Plus		-	-	-	500,000,000	500,143,954	2.49
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		549,629,948	551,950,102	2.74	500,000,000	500,143,954	2.49
รวมเงินลงทุน		20,150,786,031	20,170,950,102	100.00	20,101,156,083	20,119,143,954	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรธ

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 22 กันยายน 2557 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			(หน่วย: บาท)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.8655	10.7961	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.6693	0.7886	0.4235
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0029	0.0049	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0014	0.0109	0.0026
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.6736	0.8044	0.4261
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	-	-	10.6000
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(0.7299)	(0.7350)	(0.2300)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	10.8092	10.8655	10.7961
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจาก การดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	6.22	7.45	3.97
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบ เพิ่มเติมที่สำคัญ			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	16,024,655,481	16,108,103,817	16,005,308,523
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	5.73	5.98	3.06
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่า สินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	11.91	13.33	7.00
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อ ขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	3.21	0.25	119.76
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	16,053,849,626	15,999,247,837	15,908,499,614

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร
และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน



133

ANNUAL REPORT
รายงานประจำปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกลด์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกลด์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกลด์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 กันยายน 2557 ระหว่างบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2557 เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์และไม่มีกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์แก่นักลงทุนทั่วไป และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็คเมืองทองธานี อันได้แก่ ศูนย์จัดการแสดงอิมแพ็คอารีนา (IMPACT Arena) ศูนย์แสดงสินค้าและนิทรรศการนานาชาติรวมถึงสถานที่สำหรับจัดงานในร่ม (IMPACT Exhibition Center) ศูนย์ประชุมอิมแพ็คฟอรัม (IMPACT Forum) อาคารอิมแพ็คชาเลนเจอร์ (IMPACT Challenger)

เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2557 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 50

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2558 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ • IMPACT GROWTH REIT

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้น เพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ฯ เนื่องจากงบการเงินสำหรับกองทรัสต์ฯ จัดทำขึ้นตามเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็น

การปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้บริการพื้นที่ บันทึกเป็นรายได้เมื่อได้ให้บริการแล้วโดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

รายได้อื่นและค่าใช้จ่าย บันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุนโดยกองทรัสต์ฯ รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจจะบันทึกในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีราคาตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมัชชนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรม ซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

5.3 ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่แสดงมูลค่าตามราคาในใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

กองทรัสต์ฯ บันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัทใหญ่ของทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

5.7 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.2 เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว โดยใช้วิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญดังที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุ 6

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	2560	2559
		(หน่วย: พันบาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	19,619,000	19,603,000
บวก: กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา ในระหว่างปี	-	16,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	19,619,000	19,619,000

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าบริการพื้นที่ อัตราการให้บริการพื้นที่ อัตราเสถียรภาพ (Reversionary Yield) และอัตราคิดลด

ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯได้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินสด (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559
เงินสด	941	691	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	191,233	232,859	0.62	0.37
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	13,806	20,939	0.10	0.10
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	49	144	-	-
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	205,090	253,944		
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	206,031	254,635		

กองทรัสต์ฯได้จำนำและโอนสิทธิเรียกร้องเงินในบัญชีเงินฝากธนาคารซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 เป็นจำนวนเงินประมาณ 205 ล้านบาท (31 มีนาคม 2559: 254 ล้านบาท)ไว้กับสถาบันการเงิน เพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวของกองทรัสต์ฯ ตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯสามารถถอนเงินฝากในบัญชีธนาคารเพื่อนำไปใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามปกติได้ตามวัตถุประสงค์ของแต่ละบัญชี

8. ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้ค้างชำระ	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559
		(หน่วย: พันบาท)
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	70,328	124,406
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	6,442	3,235
3-6 เดือน	2,282	1,009
6-12 เดือน	2,782	5
รวม	81,834	128,655

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

	2560	2559
		(หน่วย: พันบาท)
1. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในปี 2562	2,000,000	2,000,000
2. วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,900 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 1.50 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นทุกเดือน เริ่มตั้งแต่เมษายน 2559 รวม 72 งวด	1,895,458	1,900,000
รวม	3,895,458	3,900,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(4,750)	(4,646)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,890,708	3,895,354

ในเดือนเมษายนและพฤษภาคม 2558 กองทรัสต์ฯได้ทำการเปลี่ยนผู้ให้กู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นบริษัทประกันชีวิตสองแห่งสำหรับเงินต้นจำนวน 1,900 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคารรวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์กันภัย การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของกองทรัสต์ฯ

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (Loan-to-Total Assets Ratio) และ การดำรงอัตราส่วนของความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯมีวงเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 180 ล้านบาท (31 มีนาคม 2559: 180 ล้านบาท)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

	2560	2559
		(หน่วย: พันบาท)
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	4,750	4,646
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,018,708	2,019,000
ครบกำหนดมากกว่า 5 ปี	1,872,000	1,876,354
รวม	3,895,458	3,900,000

10. กำไรสะสม

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่	
	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559
		(หน่วย: พันบาท)
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	1,796,934	627,862
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	9,243	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	17,988	3,916
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1,430,561)	(340,969)
กำไรสะสมต้นปี	393,604	290,809
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างปี	998,655	1,192,387
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในระหว่างปี	(1,082,104)	(1,089,592)
กำไรสะสมปลายปี	310,155	393,604

11. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างรอบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(หน่วย: บาท)	(หน่วย: พันบาท)
26 พฤษภาคม 2559	1 มกราคม 2559 - 31 มีนาคม 2559	0.220	326,110
11 สิงหาคม 2559	1 เมษายน 2559 - 30 มิถุนายน 2559	0.170	251,999
10 พฤศจิกายน 2559	1 กรกฎาคม 2559 - 30 กันยายน 2559	0.170	251,994
14 กุมภาพันธ์ 2560	1 ตุลาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559	0.170	252,001
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วย			1,082,104

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(หน่วย: บาท)	(หน่วย: พันบาท)
21 พฤษภาคม 2558	1 มกราคม 2558 - 31 มีนาคม 2558	0.190	281,675
13 สิงหาคม 2558	1 เมษายน 2558 - 30 มิถุนายน 2558	0.175	259,437
12 พฤศจิกายน 2558	1 กรกฎาคม 2558 - 30 กันยายน 2558	0.180	266,840
12 กุมภาพันธ์ 2559	1 ตุลาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558	0.190	281,640
รวมการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วย			1,089,592

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

12.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์และรับรองโดยทรัสต์

12.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

(1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) โดยชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของรายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากเงินลงทุนอื่นของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.00 ในปีที่ 1 ร้อยละ 1.75 ในปีที่ 2 ร้อยละ 4.50 ในปีที่ 3 และร้อยละ 5.50 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป

(2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษในการจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee) โดยชำระเป็นรายปีและคำนวณเป็นอัตราร้อยละของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยคิดเป็นร้อยละ 1.25 ในปีที่ 1 ร้อยละ 1.75 ในปีที่ 2 ร้อยละ 5.75 ในปีที่ 3 และร้อยละ 6.75 ต่อปี ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ หักด้วยจำนวนรวมของค่าใช้จ่ายทั้งหมดอันเกี่ยวเนื่องโดยตรงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมพื้นฐานในการจัดการทรัพย์สิน (Base Fee) แต่ไม่รวมถึง ค่าเบี้ยประกันของทรัพย์สิน ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ค่าใช้จ่ายเพื่อดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่อาจเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืม (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญ ซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของกองทรัสต์ฯ

ทั้งนี้ ปีที่ 1 หมายความว่าถึง ระยะเวลาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 และค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รวมกันแล้วทั้งหมดต้องไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ

13. ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	2560	2559
		(หน่วย: พันบาท)
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	88,047	94,270
ค่าสาธารณูปโภค	45,359	41,387
ค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก	18,304	20,593
ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย	11,747	11,688
ค่าเบี้ยประกันภัย	5,168	5,984
อื่น ๆ	21,836	24,317
รวม	190,461	198,239

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2560	2559	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้จากการให้บริการพื้นที่			(หน่วย: พันบาท)
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	628,638	595,332	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	277	248	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	317	240	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	1,610	5	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	2	-	ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับจำนวนพื้นที่ และรูปแบบการให้บริการพื้นที่
รายได้ดอกเบี้ย			
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,118	913	อัตราร้อยละ 0.62 ต่อปี
ต้นทุนการให้บริการพื้นที่			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	5,713	3,015	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	86,412	146,593	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	61,319	61,471	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.2

	2560	2559	นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด	166,124	65,432	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 12.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด	9,000	8,733	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน			
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,870	21,048	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	4,455	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	2560	2559
เงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	191,282	233,003
ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด	50,473	90,002
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	74	49
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	491	-
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	-	1
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	382	251
สินทรัพย์อื่น		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด	23	17
เจ้าหนี้การค้า		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมนเนจเม้นท์ จำกัด	3,145	21,160

	2560	2559
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	98,025	35,696
บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด	22,713	70,020
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	15,142	15,303
เงินประกันความเสียหาย		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	1,753	2,461
บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)	47	47
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	75	75
รายได้รับล่วงหน้า		
บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด	16,405	28,917
หนี้สินอื่น		
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	5,992	6,439
เงินกู้ยืมระยะยาว		
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	498,958	500,000

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ระยะยาวดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560
				(หน่วย: พันบาท)
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	500,000	-	(1,042)	498,958
รวม	500,000	-	(1,042)	498,958

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนสุทธิในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวน 1,455 ล้านบาท (2559: 1,309 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.06 (2559: ร้อยละ 8.18) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

16. การระดมทุน

16.1 การระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาบริการ

16.1.1 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

16.1.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญา ซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคต ดังต่อไปนี้

	31 มีนาคม 2560	31 มีนาคม 2559
		(หน่วย: ล้านบาท)
จ่ายชำระภายใน:		
ภายใน 1 ปี	58	67
1 ถึง 5 ปี	20	40

16.2 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯ เหลืออยู่เป็นจำนวนเงิน 36.4 ล้านบาท (31 มีนาคม 2559: 36.4 ล้านบาท) โดยออกให้แก่หน่วยงานราชการแห่งหนึ่งเพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไร จากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวน 1 ราย โดยมีมูลค่าประมาณ 305 ล้านบาท และ 342 ล้านบาท ตามลำดับ

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินประกันความเสียหาย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการพื้นที่ล่วงหน้าบางส่วนจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าบริการพื้นที่ได้ และกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้บริการพื้นที่ซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 2559 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560					
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					(หน่วย: พันบาท)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	551,950	551,950	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	205,039	992	206,031	0.10, 0.62
ลูกหนี้จากการให้บริการ พื้นที่	-	-	81,834	81,834	-

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560					
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
หนี้สินทางการเงิน					(หน่วย: พันบาท)
เจ้าหนี้การค้า	-	-	70,803	70,803	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	3,567	3,567	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	137,560	137,560	-
เงินประกันความเสียหาย	-	-	11,400	11,400	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว ที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	-	4,750	-	4,750	ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	3,890,708	-	3,890,708	ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2559					
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคา ตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					(หน่วย: พันบาท)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	-	500,143	500,143	-
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	253,798	837	254,635	0.10, 0.37
ลูกหนี้จากการให้บริการ พื้นที่	-	-	128,655	128,655	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้า	-	-	96,807	96,807	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	12,411	12,411	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	122,319	122,319	-
เงินประกันความเสียหาย	-	-	10,277	10,277	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว ที่ถึงกำหนดชำระภายใน หนึ่งปี	-	4,646	-	4,646	ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	3,895,354	-	3,895,354	ไม่เกินร้อยละ MLR - 1.50

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2560 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง 31 มีนาคม 2560 เป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.15 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 222.38 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2560

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2560



TRUSTEE

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพฯ 10400
โทร. +66 2 673 3999
แฟกซ์. +66 2 673 3988
อีเมล: ka.customer@kasikornasset.com

REIT MANAGER

บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด
เลขที่ 47/569-576 หมู่ที่ 3
ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศนิเวศ
ถนนพหลโยธิน 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด
จังหวัดนนทบุรี 11120
โทร. +66 [0] 2-833-5579
แฟกซ์. +66 [0] 2-833-5588

INVESTOR RELATIONS

โทร. +66 2 833 5589
อีเมล: enquiry@rmicompany.co.th

CONTACT

WWW.IMPACTGROWTHREIT.COM