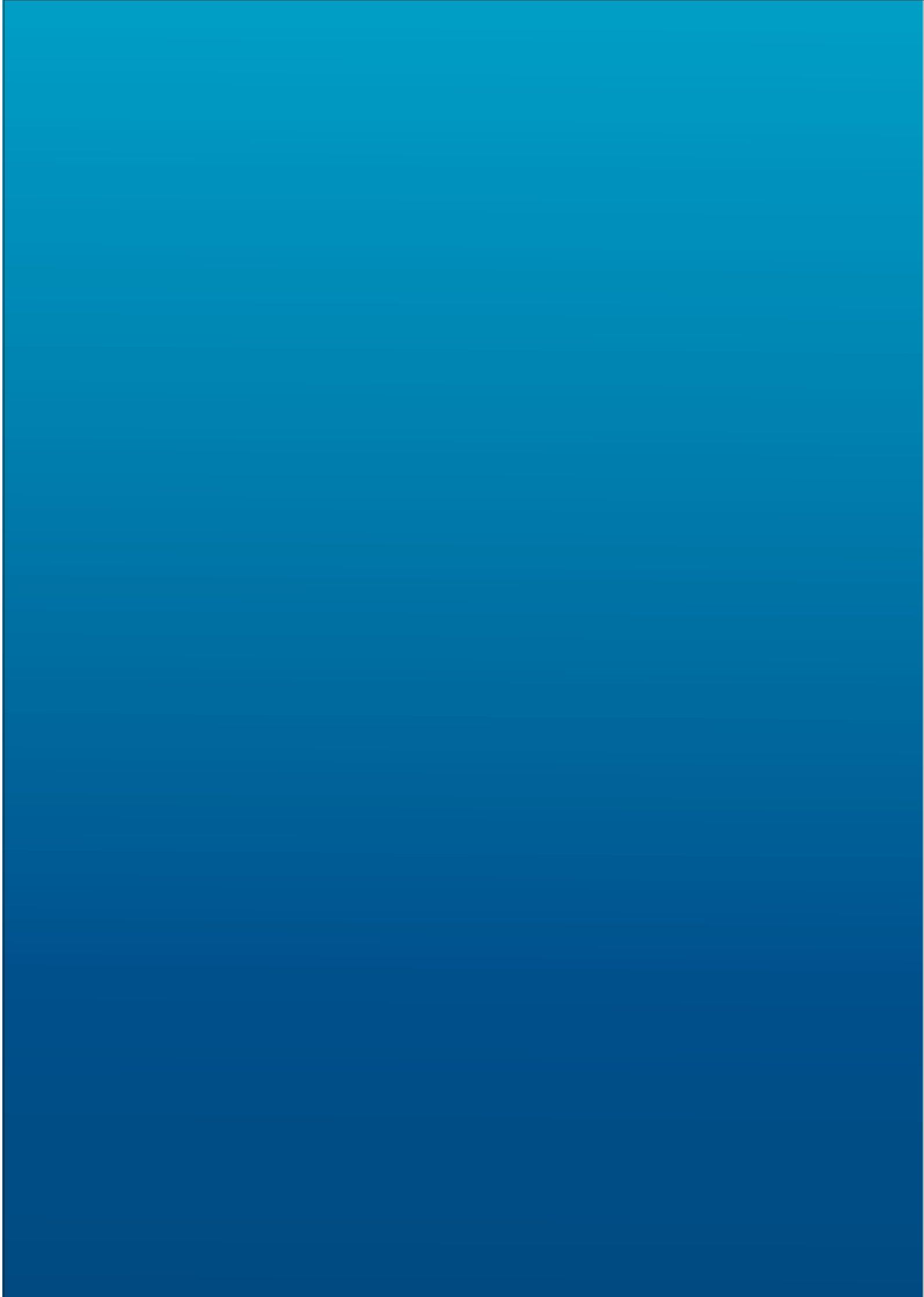


รายงานประจำปี 2 5 6 0

TREIT

ทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
TICON FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST



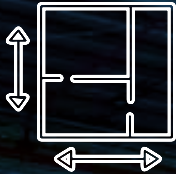


TPARK Bangna



490

จำนวนโรงงาน
และคลังสินค้าให้เช่า



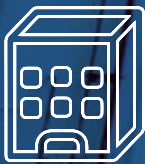
1,484,660

ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ



79%

อัตราการใช้พื้นที่



30,451 ล้านบาท

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์
ภายใต้กองทรัสต์

สารบัญ

3	วิสัยทัศน์ / พันธกิจ	25	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	107	นักลงทุนสัมพันธ์
6	สรุปผลการดำเนินงาน ที่สำคัญของกองทรัสต์	28	ผู้จัดการกองทรัสต์	113	สรุปข้อมูลสองคักร ที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์
8	การเติบโตอย่างยั่งยืน ของกองทรัสต์ TREIT	44	กลยุทธ์ของกองทรัสต์	114	ปัจจัยความเสี่ยง
10	สารจากประธาน คณะกรรมการ	47	สรุปสาระสำคัญข้อมูล ทางการเงิน	123	ข้อพิพาททางกฎหมาย / ประวัติการถูกลงโทษ และการเปรียบเทียบปรับ
13	โครงสร้างกองทรัสต์	61	ภาพรวมของตลาด อุตสาหกรรมโรงงาน สำเร็จรูปและคลังสินค้า ให้เช่า	124	การกำกับดูแลกิจการ
15	เหตุการณ์สำคัญ ของกองทรัสต์ TREIT	74	สรุปสาระสำคัญ ผลการดำเนินงาน บริหารทรัพย์สิน	136	การป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์
16	กองทรัสต์	77	รายละเอียดทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ลงทุน	141	ความรับผิดชอบ ต่อสังคม
20	ทรัสต์			143	ข้อมูลสำคัญอื่น
				145	ความเห็นของทรัสต์
				146	รายงานและงบการเงิน



วิสัยทัศน์

การเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรม
ชั้นนำของภูมิภาคอาเซียน

พันธกิจ

การให้ผลตอบแทนอย่างเติบโต
สม่ำเสมอและยั่งยืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

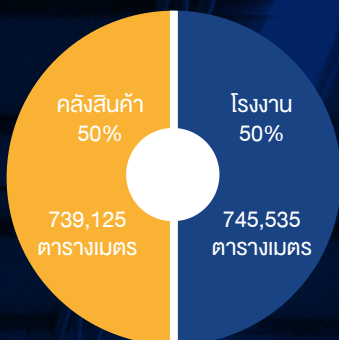
เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์ฯ มีอยู่ทั้งสิ้น 490 ยูนิต มีพื้นที่ประมาณ 1.5 ล้านตารางเมตร ซึ่งกระจายครอบคลุมอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศทั้งสิ้น 7 จังหวัด ในพื้นที่อุตสาหกรรม 24 แห่ง ซึ่งมีมูลค่าที่ดินรวมทั้งสิ้น 30,451 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทยในปัจจุบัน

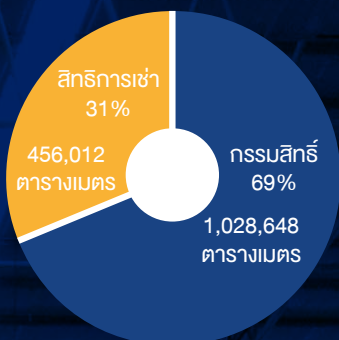
กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้ง ณ วันที่ 12 ธันวาคม 2557 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์ในตลาดฯ และเริ่มซื้อขายในตลาด ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558

นับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา กองทรัสต์โดย **บริษัท ไทยคอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด** ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มุ่งมั่นแน่วแน่ และตั้งใจในการบริหารจัดการให้กองทรัสต์เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยใช้กลยุทธ์หลักทั้งสามของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ 1) การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงซึ่งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศ 2) การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และ 3) การบริหารเงินทุนให้มีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์ฯ เติบโตเป็นทรัสต์ชั้นนำของภูมิภาค และสามารถจ่ายผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ เติบโต และมั่นคง

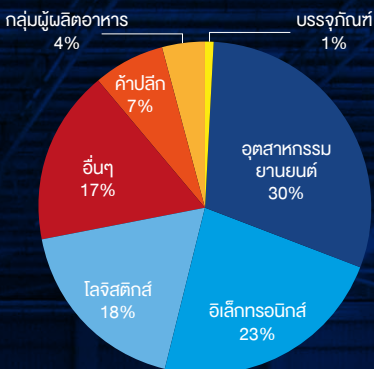
จำแนกพื้นที่ ตามประเภททรัพย์สิน



จำแนกพื้นที่ ตามประเภทกรรมสิทธิ์



จำแนกรายได้ค่าเช่าตาม อุตสาหกรรมของผู้เช่า



หมายเหตุ : อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 รายได้ค่าเช่าและบริการที่ใช้ในการคำนวณ เป็นรายได้ตามสัญญาเช่าและบริการเดือนธันวาคม 2560

TREIT

กองทรัสต์
อสังหาริมทรัพย์
ที่ใหญ่ที่สุด
ในประเทศไทย

สรุปผลการดำเนินงาน ที่สำคัญของกองทรัสต์

(สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560)

กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ TREIT นั้น คือการบริหารทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 490 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย ให้สามารถสร้างประโยชน์และรายได้อย่างสูงสุดแก่กองทรัสต์ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ในการที่กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืน เติบโต และสม่ำเสมอแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน Financial Highlights



รายได้
595 ล้านบาท



รายได้จาก
การลงทุนสุทธิ
369 ล้านบาท



จ่ายผลประโยชน์
ตอบแทนจากการลงทุนทั้งสิ้น
0.6328 บาทต่อหน่วยลงทุน¹

การบริหารเงินทุน Capital Management



อัตราส่วนหนี้สิน
ทางการเงินต่อ
สินทรัพย์รวม
17.33%



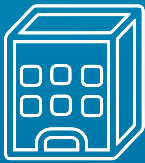
สินทรัพย์สุทธิ
ต่อหน่วย
9.7864 บาท



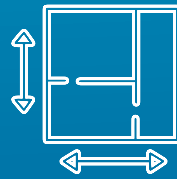
ต้นทุนการกู้ยืมต่อปี
2.87%

หมายเหตุ : ผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุน = เงินปันผล และเงินลดทุน

สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
Portfolio Highlights



มูลค่าอสังหาริมทรัพย์
ภายใต้กองทรัสต์
30,451 ล้านบาท



พื้นที่ให้เช่าสุทธิ
1,484,660
ตารางเมตร



จำนวนโรงงาน
และคลังสินค้าให้เช่า
490 ยูนิต



อัตราการเช่าพื้นที่
79%



การเติบโตอย่างยั่งยืน ของกองทรัสต์ TREIT

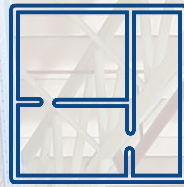
นับตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์โรงงานและคลังสินค้าให้เช่าภายใต้กองทรัสต์เติบโตจาก 45 ยูนิต เป็น 490 ยูนิต และมีพื้นที่เช่า 1,484,660 ตารางเมตร ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าโรงงานและคลังสินค้าที่มีพื้นที่มากที่สุดในประเทศไทย โดยกองทรัสต์มีแผนที่จะลงทุนเพิ่มเติมในโรงงาน และคลังสินค้าจากกลุ่มบริษัท ไทยคอน และจากเจ้าของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง



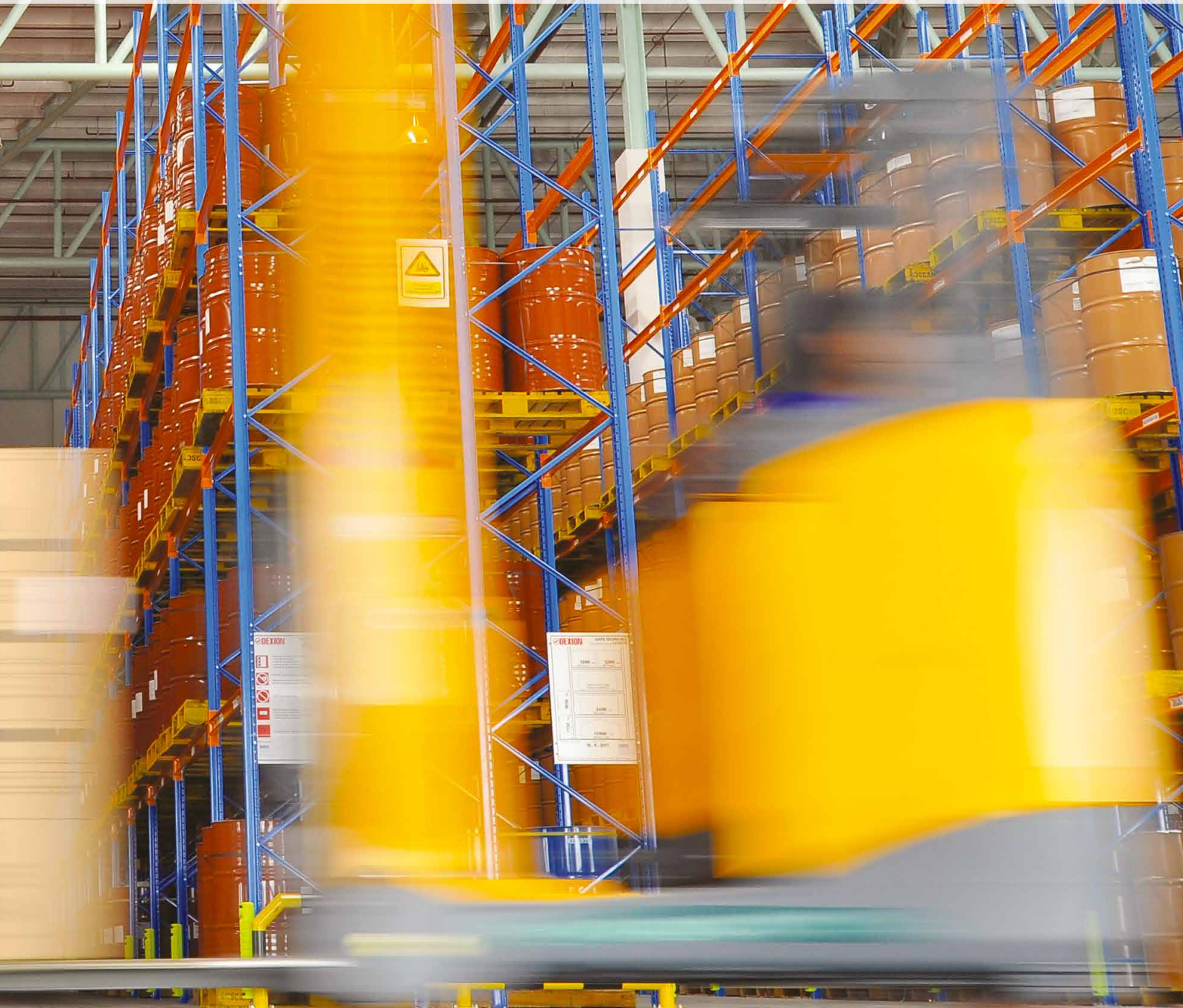
การเติบโตของกองทรัสต์ในปี 2560



+392 ยูนิต
จำนวนโรงงาน
และคลังสินค้า



+1,114,955 ตร.ม.
จำนวนพื้นที่ให้เช่า



สารจากประธานคณะกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ที่เคารพทุกท่าน

ในนามของประธานคณะกรรมการของ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองกริสต์ของกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยคอน มีความยินดี และรู้สึกเป็นเกียรติอย่างยิ่งในการนำเสนอ รายงานประจำปี 2560 ซึ่งประกอบไปด้วย ผลการดำเนินงาน และความสำเร็จของกองกริสต์ในรอบปีที่ผ่านมาแก่ท่านผู้ถือหุ้นกริสต์ทุกท่าน

ความสำเร็จของกองกริสต์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS, TGROWTH เข้าร่วมกับกองกริสต์ TREIT

ในปี 2560 ที่ผ่านมานั้นถือเป็นปีที่สำคัญยิ่งของกองกริสต์ กล่าวคือ การที่ผู้จัดการกองกริสต์ได้สร้างประวัติศาสตร์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับกองกริสต์ TREIT ทำให้ “กองกริสต์เป็นกริสต์โรงงานอุตสาหกรรมและคลังสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย” ทั้งทางด้านพื้นที่ให้เช่าซึ่งมีทั้งสิ้น 1,484,660 ตารางเมตร โดยกระจายอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศ และ มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองกริสต์ประมาณ 3.2 หมื่นล้านบาท นอกจากกองกริสต์จะมีขนาดใหญ่ขึ้น และมีทรัพย์สินที่หลากหลายในทำเลที่สำคัญแล้ว การเพิ่มขนาดของกองกริสต์จะช่วยให้มีการเข้าถึงแหล่งเงินทุนที่กว้างขวางขึ้น มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง และมีสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยกริสต์ที่ดีขึ้น และเป็นที่สนใจของนักลงทุนโดยเฉพาะจากนักลงทุนต่างประเทศที่เพิ่มมากขึ้นด้วย

การกระจายตัวของรายได้และอุตสาหกรรมของผู้เช่าที่ดีขึ้น

จากการรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองกริสต์ทำให้รายได้ของกองกริสต์และการถือครองทรัพย์สินมีความสมดุลยิ่งขึ้น กล่าวคือ ก่อนการรวมกองนั้นผู้เช่าที่สร้างรายได้ 10 อันดับมีสัดส่วนรายได้รวมของกองกริสต์อยู่ที่ประมาณ 56% แต่หลังการรวมกองนั้นสัดส่วนได้ลดลงไปเป็น 22% ซึ่งมีการกระจายรายได้ในภาพรวมที่ดีขึ้น นอกจากนั้นกองกริสต์มีการกระจายตัวของผู้เช่าในแต่ละอุตสาหกรรมมากขึ้นซึ่งจะช่วยให้ความเสี่ยงสำหรับผลกระทบของกองกริสต์ลดลง

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้กองกริสต์

หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าร่วมกับกองกริสต์ TREIT จะทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีการปรับดีขึ้น ตัวอย่างชัดเจน กล่าวคือ ณ สิ้นปี 2560 อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 79% เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปีก่อน (31 ธันวาคม 2559) อัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ 77% ซึ่งมีการเพิ่มขึ้น 2% และกองกริสต์มีทรัพย์สินกระจายอยู่ในพื้นที่ที่สำคัญหลังการแปลงสภาพจึงสามารถตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าได้ครบวงจรและมีความหลากหลายมากขึ้น

สำหรับผลการดำเนินงานปี 2560 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองกริสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวม จำนวน 31,961 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 24,190 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 369 ล้านบาท ส่งผลให้กองกริสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 25,468 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19,721 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสินทรัพย์สุทธิจำนวน 5,747 ล้านบาท ของปีก่อนหน้า และคิดเป็นมูลค่าสินทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.7864 บาท

การบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองกริสต์ได้บริหารการเงินด้วยความระมัดระวังเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้กำหนดอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งคำนึงถึงการรักษาระดับเครดิตเรตติ้งของกองกริสต์ ทั้งนี้ปี 2560 กองกริสต์มีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองกริสต์อยู่ที่ประมาณ 17.33% ซึ่งลดลงจากปีก่อนที่ 23.41% หรือลดลงประมาณ 6.08% นอกจากนั้นทางผู้จัดการกองกริสต์ได้ทำการออกหุ้นกู้อายุ 3 ปี และ 7 ปี เพื่อทำการคืนหนี้ระยะยาวที่มีต้นทุนการกู้ยืมที่สูงกว่า นอกจากนั้น ณ ปลายปี ทางกองกริสต์ได้กู้ยืมเงินระยะสั้นซึ่งมีดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่ต่ำทำให้ต้นทุนกู้ยืมเฉลี่ย ณ สิ้นปี อยู่ที่ 2.87% ซึ่งต่ำลงจากปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

การปรับเครดิตเรตติ้งองค์กรหลังการเสร็จสิ้นการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าสู่กองทรัสต์

หลังการควบรวมกองเรตติ้งขึ้น บริษัท ฟิทซ์ เรตติ้งส์ ได้ทำการปรับอันดับเครดิตองค์กรจากระดับ A- (tha) ขึ้นเป็น ระดับ A (tha) (ปรับอันดับขึ้น ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561) ซึ่งเป็นอันดับเครดิตเรตติ้งสูงสุดสำหรับกองทรัสต์ในประเทศไทย ซึ่งเป็นข่าวที่น่ายินดียิ่งสำหรับกองทรัสต์ของท่าน ซึ่งการปรับเครดิตองค์กรในครั้งนี้จะส่งผลให้ต้นทุนการกู้ยืมของกองทรัสต์มีการลดลงเนื่องสถาบันการเงิน และนักลงทุนในหุ้นกู้มีความมั่นใจในกองทรัสต์มากขึ้น

ก้าวไปข้างหน้ากับกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย

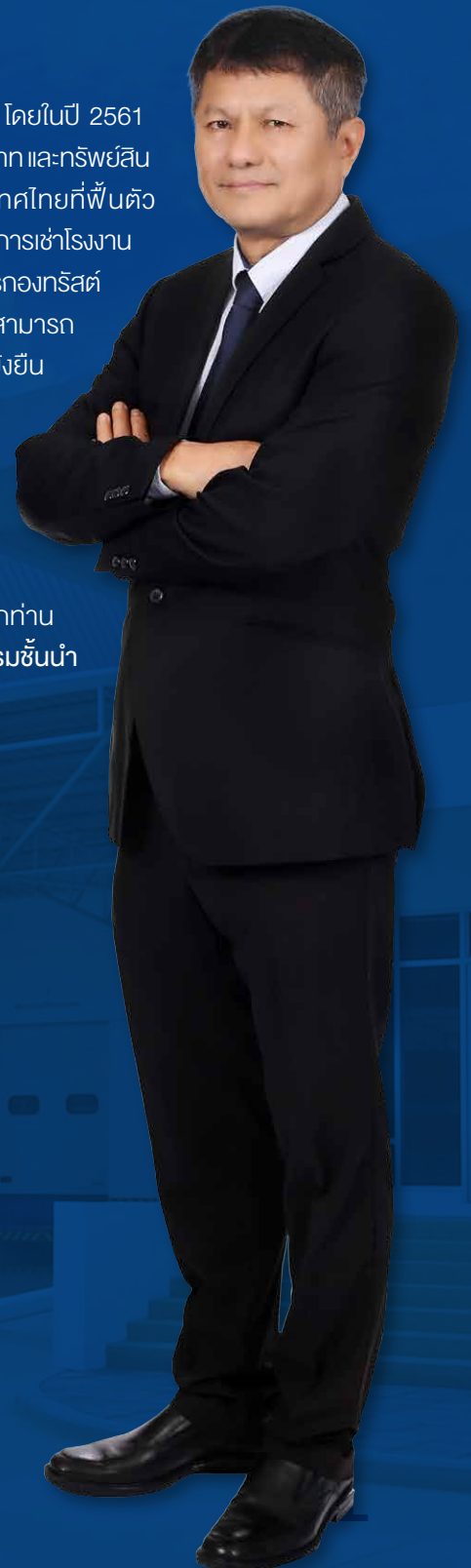
ผู้จัดการกองทรัสต์มีความมุ่งมั่นอย่างแรงกล้าในการที่จะสร้างความเติบโตให้แก่กองทรัสต์ โดยในปี 2561 กองทรัสต์มีแผนที่จะลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินจากกลุ่มไทยคอนมูคัลไม่ต่ำกว่า 3,500 ล้านบาท และทรัพย์สินของบุคคลอื่น นอกจากนั้นแล้วยังมีปัจจัยบวกจากเศรษฐกิจโดยรวมของโลกและประเทศไทยที่ฟื้นตัวอย่างรวดเร็ว ซึ่งจะส่งผลให้มีการขยายตัวในภาคอุตสาหกรรมมากขึ้น และส่งผลต่อความต้องการเช่าโรงงาน และคลังสินค้ามากขึ้นในทิศทางเดียวกัน ในด้านบริหารจัดการทรัพย์สินหลักนั้น ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่สูงสุดแก่ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านได้อย่างสม่ำเสมอและยั่งยืนตลอดไป

ผมในฐานะประธานกรรมการ ขอเป็นตัวแทนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ไทยคอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าไทยคอน ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ได้สนับสนุนการดำเนินงานของกองทรัสต์มาด้วยดีตลอดปี 2560 และ หวังว่าในปี 2561 นี้จะได้รับการสนับสนุนจากท่าน เพื่อให้กองทรัสต์ของเราได้เติบโตอย่างต่อเนื่อง และ “ก้าวสู่การเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมชั้นนำของภูมิภาค”

ขอแสดงความนับถือ



นายสรณ วิเทศพงษ์
ประธานกรรมการ
บริษัท ไทยคอนแมนเนจเม้นท์ จำกัด





นับตั้งแต่การ
จัดตั้งกองทริสต์
พ.ศ. **2557**

การเติบโตนับตั้งแต่
ตั้งกองทริสต์

ถึง ณ สิ้นปี
พ.ศ. **2560**

สินทรัพย์รวม
4,507
ล้านบาท

+27,454
ล้านบาท

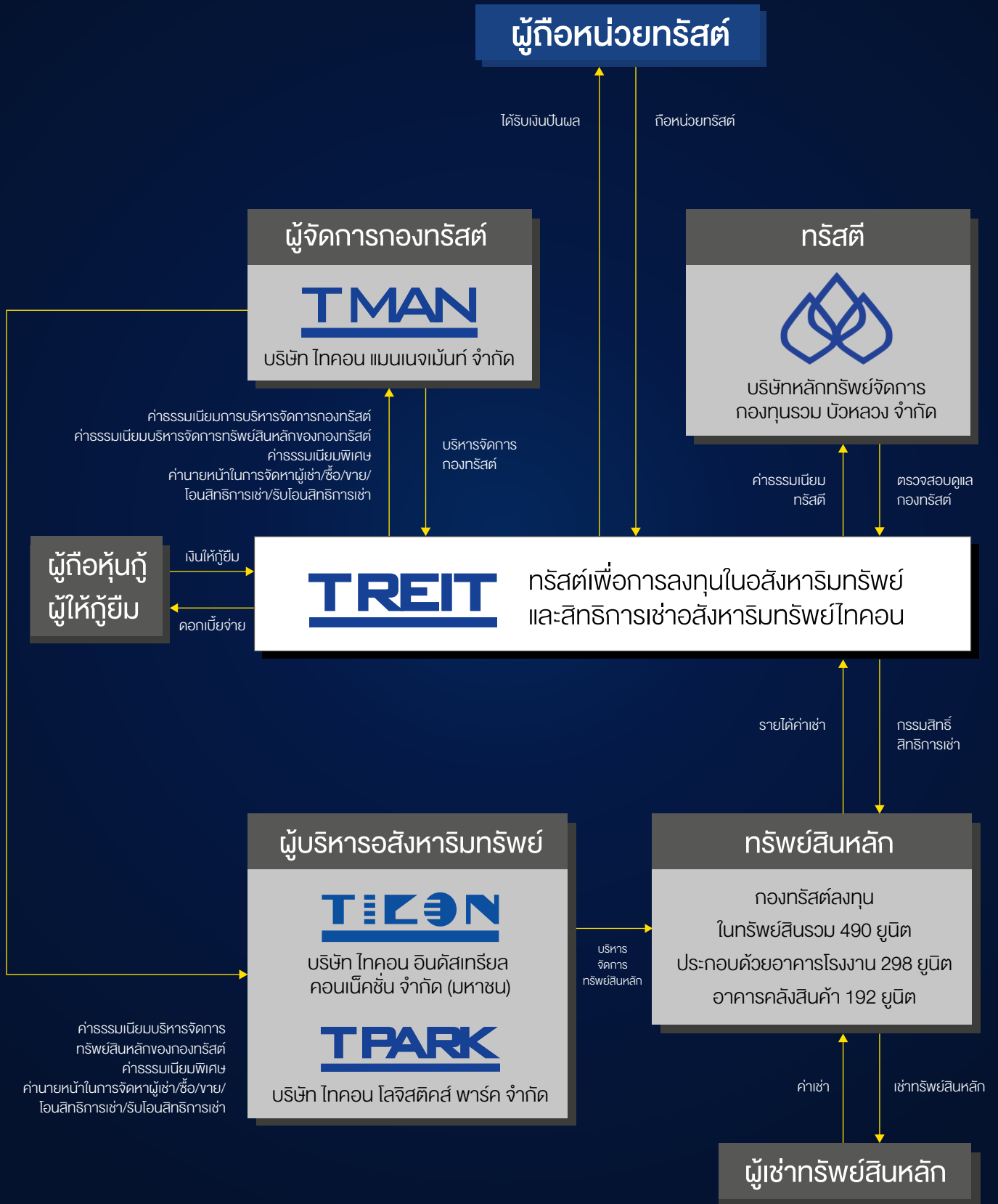
สินทรัพย์รวม
31,961
ล้านบาท

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์
ภายใต้กองทริสต์
4,228
ล้านบาท

+26,223
ล้านบาท

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์
ภายใต้กองทริสต์
30,451
ล้านบาท

โครงสร้างองค์กร



สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2560
ถึง 31 ธันวาคม 2560



+7.2%

ราคาหน่วยทรัสต์
ต่อหน่วย



+392%/1

มูลค่าตลาดของ
กองทรัสต์

หมายเหตุ 1 : เป็นมูลค่าตลาด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี 2560 ที่ราคา ณ 10.4 บาทต่อหน่วยทรัสต์
ด้วยจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 2,602,387,048 หน่วย เทียบกับราคา ณ วันที่ทำการวันแรก
ของปีที่ 9.7 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และจำนวนหน่วยทั้งสิ้น 566,800,000 หน่วย

เหตุการณ์สำคัญ ของกองทรัสต์ TREIT

2557 – 2560

12 ธันวาคม 2557

- จัดตั้งกองทรัสต์ TREIT
- แต่งตั้งบริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

19 ธันวาคม 2557

- แต่งตั้งบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9 มกราคม 2558

- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับ หน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายในตลาดฯ (มูลค่า 3,425 ล้านบาท)

17 ธันวาคม 2558

- ได้รับชำระค่าหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1

25 ธันวาคม 2558

- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับ หน่วยทรัสต์เพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายในตลาดฯ (มูลค่าการเพิ่มทุน 2,243 ล้านบาท)

19 ตุลาคม 2560

- ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ ณ ที่ประชุม สามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งที่ 1/2560 อนุมัติการรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับ TREIT

20 ธันวาคม 2560

- รับโอนทรัพย์สินและการลงทุน กองทุนรวม TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้าสู่กองทรัสต์ TREIT

26 ธันวาคม 2560

- ออกหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ ผู้ถือหุ้นกองทุนรวม TFUND, TLOGIS และ TGROWTH (มูลค่าทั้งสิ้น 19,881 ล้านบาท)

28 ธันวาคม 2560

- เริ่มทำการซื้อขายหน่วยทรัสต์ใหม่ หลังจากการแปลงสภาพ

กองทรัสต์

1. สำคัญของกองทรัสต์

ชื่อ (ภาษาไทย)	กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TREIT
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	25,423,451,777 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือสำนักงาน

2. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425,000,000 บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นกริสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ไทยคอน โฮลดิ้งส์ จำกัด และบริษัท ไทยคอน อินดิสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯ จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯ และผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

ปลายปี 2558 กองทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 224.3 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนรวม 2,243 ล้านบาท เพื่อทำการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และคลังสินค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับเงินชำระหน่วยเพิ่มทุนครบถ้วน ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558

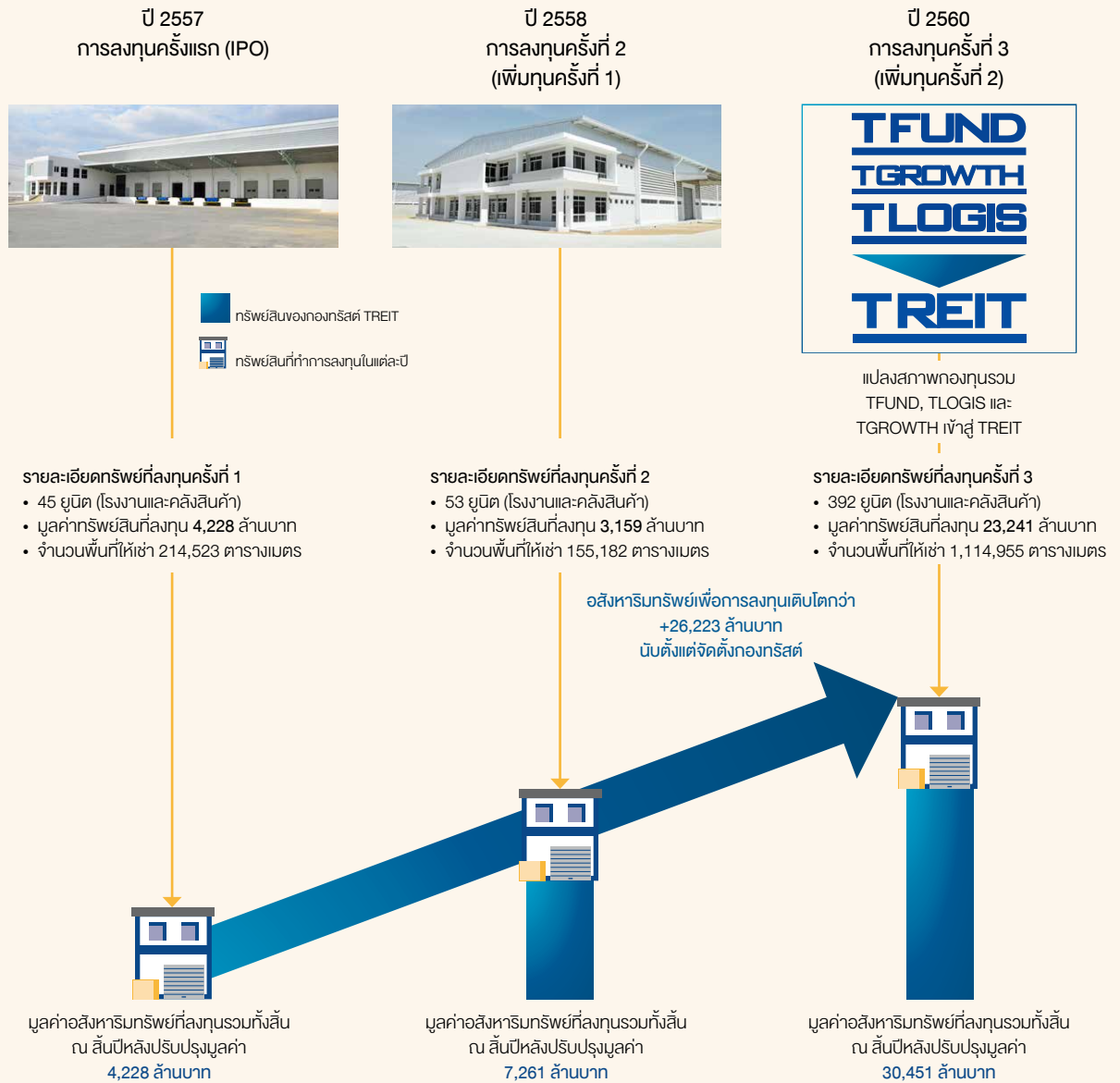
3. การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้ารวมกับ กองกริสต์ TREIT



จากการที่กองทุนรวม TFUND กองทุนรวม TLOGIS และกองทุนรวม TGROWTH ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งทำให้หลังจากวันที่ดังกล่าว กองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ดังนั้นผู้จัดการกองกริสต์จึงเป็นผู้นำในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้ารวมกับกองกริสต์ TREIT ซึ่งเป็นทางที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมสามารถได้รับผลตอบแทนจากการเติบโตในอนาคต และในอีกทางผู้ถือหน่วยกริสต์ได้รับประโยชน์จากการที่ กองกริสต์จะมีทรัพย์สินให้เข้าครอบคลุมในพื้นที่อุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศ ซึ่งหลังจากการแปลงสภาพ กองกริสต์ TREIT จะเป็น กองกริสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศ

โดยในปี 2560 ที่ผ่านมานั้นทางภาครัฐได้ให้สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทจัดการของกองทุนรวม TFUND, กองทุนรวม TLOGIS และกองทุนรวม TGROWTH และผู้จัดการกองกริสต์ของกองกริสต์ TREIT จึงได้ร่วมกันพิจารณารายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม และได้ร่วมพิจารณากำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังกล่าว และเห็นควรนำเสนอแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรวม และผู้ถือหน่วยกริสต์เพื่อให้พิจารณาและอนุมัติแผนการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าสู่กองกริสต์ TREIT

การเติบโตของกองกริสต์ TREIT นับตั้งแต่การจัดตั้งกองกริสต์



หมายเหตุ : มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนรวมทั้งสิ้น ณ สิ้นปีหลังปรับปรุงมูลค่า หมายถึง ราคาซื้อปรับปรุงด้วยกำไร หรือขาดทุนจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประจำปี

โดยเมื่อวันที่ 18 – 19 ตุลาคม 2560 ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ทำการอนุมัติในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับกองทรัสต์ TREIT และผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ทำการอนุมัติรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวมเพื่อเข้าร่วมกับกองทรัสต์ TREIT

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้รับโอนทรัพย์สินซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์และการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล ไทโรท (กองทุนรวมฯ) ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2560 โดยกองทรัสต์ฯ ได้ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวน 2,035,587,048 หน่วย พร้อมเงินสด จำนวน 3,739,966,268 บาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมฯ โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังนี้

- 1) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ต่อ 0.9874 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.6977 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยทรัสต์ 1,135,057,711 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 1,951,577,352 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
- 2) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ ต่อ 1.0129 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.7415 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยทรัสต์ 419,177,837 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 720,701,158 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์
- 3) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล ไทโรท ต่อ 0.8673 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.4911 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยทรัสต์ 481,351,500 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 827,560,500 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและการะของกองทุน และเงินสด 240,127,258 บาท เพื่อคืนเงินกู้ยืมเดิมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล ไทโรท

โดยหลังจากการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ กองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 25,066,972,762 บาท แบ่งออกเป็น 2,602,387,048 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6323 บาท (Par Value) (โดยทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้รวมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 356,479,015 บาท) และจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

กริสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	175 อาคารสารสินทิวาเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2674-6400
โทรสาร	0-2679-6882
เว็บไซต์	www.bblam.co.th

2. หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นกริสต์

กริสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ะมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยกริสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยกริสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งกริสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกริสต์ต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กำหนด ให้กริสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์และตาม พ.ร.บ. กริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยกริสต์โดยรวม นอกจากนั้น กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยกริสต์ หรือการจัดการกริสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. กริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งกริสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้กริสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกริสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์ หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. กริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- (2) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองกริสต์ดูแลจัดการกองกริสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองกริสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
 - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองกริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองกริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองกริสต์ตั้งอยู่
 - (ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองกริสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองกริสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์รายใหม่
 - (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองกริสต์โดยผู้จัดการกองกริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (ง) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองกริสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองกริสต์และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองกริสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองกริสต์
- (3) ควบคุมดูแลผู้จัดการกองกริสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองกริสต์อย่างถูกต้อง ครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองกริสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
 - (ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
 - (ข) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
 - (ค) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
 - (ง) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองกริสต์

โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนี้ ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองกริสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกริสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

- (4) กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองกริสต์จัดให้มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
- (5) ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองกริสต์ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองกริสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองกริสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองกริสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (7) ดูแลให้ผู้จัดการกองกริสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กริสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

- (8) ดูแลให้ผู้จัดการกองกรรณิการดำเนินการงานทางธุรกิจ ฎัยืมเงินเพื่อกองกรรณิการ ก่อการะผูกพันใดๆ แก่กรรณิการสินของกองกรรณิการ เข้าทำสัญญา และดำเนินการกิจการต่างๆ เพื่อกองกรรณิการ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดูแลให้ผู้จัดการกองกรรณิการดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ากรรณิการสินหลักที่กองกรรณิการลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (10) ดูแลให้ผู้จัดการกองกรรณิการดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกรรณิการกับผู้จัดการกองกรรณิการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกรรณิการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (11) ดูแลให้ผู้จัดการกองกรรณิการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นกรรณิการ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหุ้นกรรณิการที่ถือหุ้นกรรณิการเกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (12) ดูแลให้ผู้จัดการกองกรรณิการจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นกรรณิการ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกรรณิการ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นกรรณิการ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (13) ในกรณีผู้จัดการกองกรรณิการมอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองกรรณิการเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองกรรณิการจะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
- (14) กำหนดให้ผู้จัดการกองกรรณิการจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายกรรณิการสินของกองกรรณิการจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
- (15) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองกรรณิการดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากกรรณิการสินของกองกรรณิการเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองกรรณิการโดยตรง
- (16) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองกรรณิการของผู้จัดการกองกรรณิการเพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองกรรณิการต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ด. ร้องขอ
- (17) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นกรรณิการทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหุ้นกรรณิการต้องลงมติว่าเป็นกรณีที่ไปตามสัญญาก่อตั้งกรรณิการและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นกรรณิการทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง กรรณิการหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (18) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่รู้ หรือพึงรู้ถึงกรณีของผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (19) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (20) แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (21) ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (23) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ กู้ชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)
 - (ข) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัสต์ต้องทำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (24) ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย

- (25) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยกริสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยกริสต์ โดยมีข้อมูลที่เป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยกริสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยกริสต์ และใช้อ้างอิงต่อกริสต์ ผู้จัดการกองกริสต์ และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกริสต์ เช่น กริสต์ผู้จัดการกองกริสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยกริสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วยกริสต์ไม่สามารถขายคืน หรือไถ่ถอนหน่วยกริสต์ได้ และในกรณีที่มิชอบจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยกริสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน
- (26) ในกรณีที่มิเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองกริสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยกริสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยกริสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ จะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยกริสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

3. ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่กริสต์

ค่าธรรมเนียมกริสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งกองกริสต์ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองกริสต์ครั้งที่ 2) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) สำหรับทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ในส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท : เท่ากับร้อยละ 0.060 (ศูนย์จุดศูนย์หกศูนย์) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ในส่วนนั้น
- (2) สำหรับทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ในส่วนที่เกินกว่า 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท : เท่ากับร้อยละ 0.045 (ศูนย์จุดศูนย์สี่ห้า) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ในส่วนนั้น
- (3) สำหรับทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ในส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป : เท่ากับร้อยละ 0.030 (ศูนย์จุดสามศูนย์) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ในส่วนนั้น

โดยกริสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมกริสต์ และเรียกเก็บจากกองกริสต์ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาอื่นๆ ที่แต่งตั้งโดยกริสต์

นอกจากนี้ กริสต์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการตรวจสอบทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองกริสต์ โดยสามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจากกริสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่างๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการคิดสำเนาเอกสารสิทธิ เป็นต้น

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองกริสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน ไลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

1. ทีพาร์ค

ชื่อ บริษัท ไทยคอน ไลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
 ที่อยู่ ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารสิทธิ์ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ 0-2679-6565
 โทรสาร 0-2287-3153
 เว็บไซต์ www.ticon.co.th

บริษัท ไทยคอน ไลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”)

ทีพาร์ค เป็นบริษัทย่อยของ ไทยคอน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ไทยคอนเป็นผู้ถือหุ้น 100% ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

ทีพาร์คได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 โดยมีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่าและ/หรือขาย ปัจจุบันทีพาร์คมียาอาคารคลังสินค้าตั้งอยู่ในพื้นที่ 33 โดยทีพาร์คมียาหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ในส่วนของคลังสินค้าสำหรับปี 2560

2. ไทยคอน

ชื่อ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารสิทธิ์ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ 0-2679-6565
 โทรสาร 0-2287-3153
 เว็บไซต์ www.ticon.co.th

บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”)

ไทยคอนถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2533 เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้างอาคารโรงงานให้เช่า โดยไทยคอนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2545 โดยมีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 2,751 ล้านบาท โดยชำระแล้ว 1,834 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2560 ไทยคอนได้ทำการขายหุ้นเพิ่มทุน ทำให้ทุนชำระแล้วเพิ่มขึ้นเป็น 1,834 ล้านบาท ทำให้ปัจจุบันไทยคอนมีบริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮลดิ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 40 ของทุนชำระแล้ว

จนถึงปัจจุบัน ไทคอนได้ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงานให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นอาคารโรงงานเดี่ยวชั้นเดียวมากกว่า 500 อาคารโรงงาน โดยอาคารโรงงานดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย รวม 18 แห่ง การก่อสร้างอาคารโรงงานดังกล่าวข้างต้นได้ดำเนินงานโดยทีมงานก่อสร้างของไทคอน ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง ทั้งนี้ การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงินการรักษามาตรฐานของอาคารโรงงานและการเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือไทคอนสามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้าและสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมอาคารโรงงานตามที่คุณลูกค้าต้องการ นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว ไทคอนยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและสาราณูปโภคต่างๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติและการให้บริการอื่นๆ ไปตามที่คุณลูกค้าต้องการ เช่น อาจมีการแนะนำผู้ซื้อสินค้าหรือผู้จำหน่ายวัตถุดิบให้แก่ลูกค้า การให้บริการดังกล่าวนี้ถือได้ว่าเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินค้าและบริการของไทคอนซึ่งส่งผลให้ไทคอนสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารโรงงานให้อยู่ในระดับสูงได้ ไทคอนยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์เช่นเดียวกับทีพาร์ค



Yancy Hoffmann

PHOTOGRAPHY & VIDEO & CINEMATOGRAPHY
LOWEY ASSOCIATES

ผู้จัดการกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

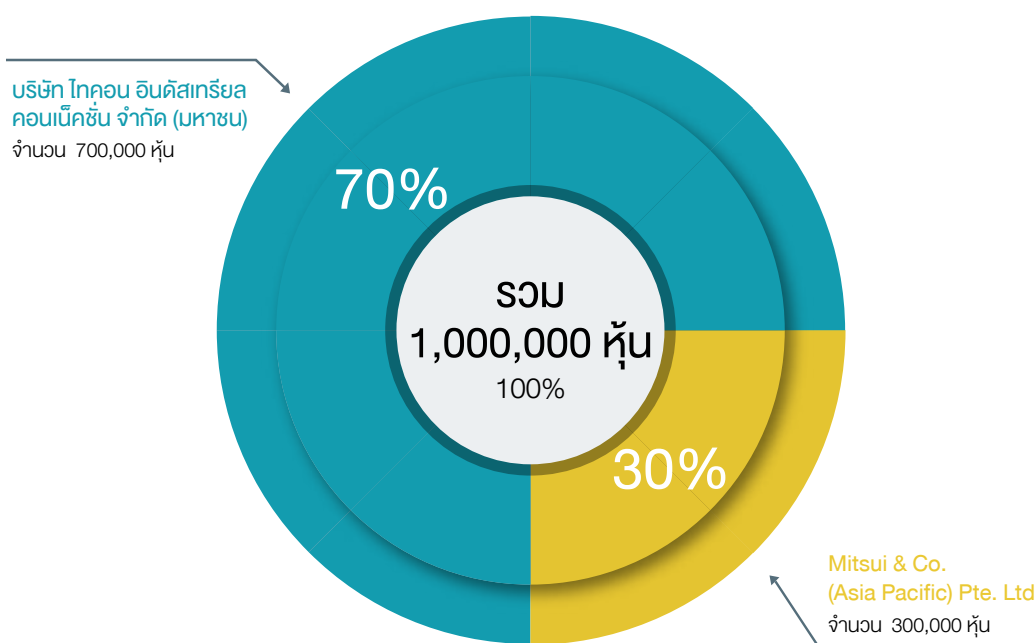
ชื่อ	บริษัท ไทคอน แอเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) TICON Management Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 ชั้น 13/1 (ห้อง 1308) อาคารสารสินีทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2679-6565
โทรสาร	0-2287-3153
เว็บไซต์	www.treit.co.th
อีเมล	ir.treit@tmanrm.com
เวลาทำการ	8.30 - 17.30 น.
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไทคอน แอเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปัจจุบันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (“TREIT”)

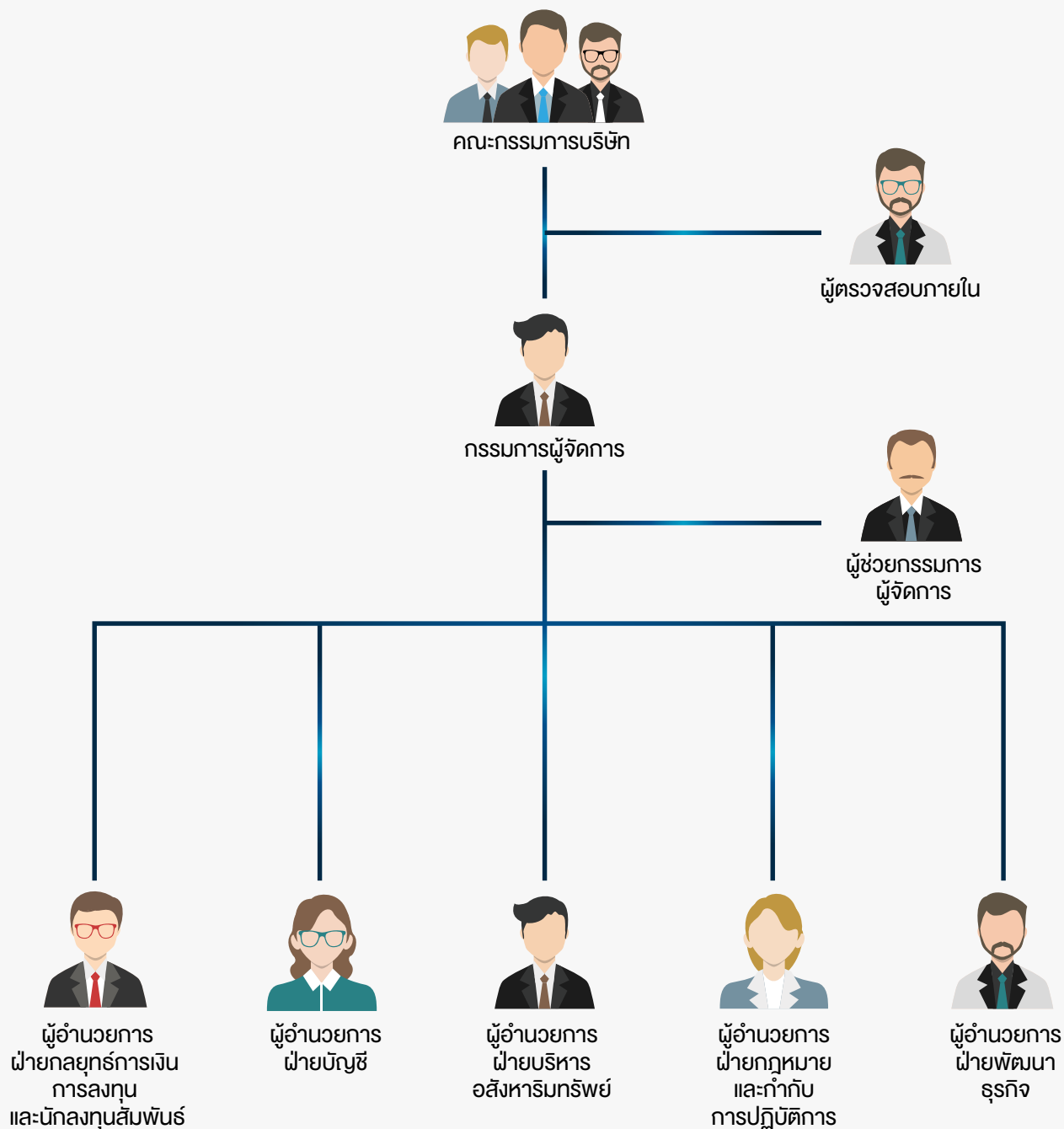
3. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



4. โครงสร้างการบริหารจัดการ กรรมการ และผู้บริหาร

โครงสร้างการจัดการของบริษั ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



คณะกรรมการ



นายสรร วิเทศพงษ์
ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ



นายโสภณ บุณยรัตพันธุ์
กรรมการอิสระ



นายวิรัตน์ พูลเกษ
กรรมการ

การศึกษา

ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์
University of Tasmania, Australia

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

ประธานกรรมการ

- บจก. ไทคอน แบนเนจเม้นท์
- กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบรรษัทภิบาล
- บมจ. แอล เอช ไฟเบอร์ซีเมนต์ กรุ๊ป

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ

- บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์

กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ และกรรมการบรรษัทภิบาล

- บมจ. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์

กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ

- กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนา ระบบสถาบันการเงิน
- บมจ. กัลฟ์เอเล็คทริก

กรรมการ

- การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย
- การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
- บจ. โรงแรมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ
- บจ. เหมืองแร่แปดเขาชัยน

เลขาธิการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง นักวิชาการคลังผู้ทรงคุณวุฒิ ที่ปรึกษาการคลัง

- กระทรวงการคลัง

กรรมการกำกับกิจการพลังงาน

- สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน

Executive Director

- ธนาคารโลก กรุงวอชิงตัน

การศึกษา

ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ

- บจก. วิเน็ค แคปปิตอล

กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ

- บมจ. เอเซีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้ง จำกัด
- บจก. หลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด
- บจก. หลักทรัพย์จัดการกองทุน แอสเซท พลัส จำกัด

กรรมการอิสระ

- บจก. ไทคอน แบนเนจเม้นท์

กรรมการ

- บจก. ไทยอินเตอร์เนต คอมนิตี้
- บมจ. วันทาคอม เทคโนโลยี
- บจก. เอ็นทีเอ็น ไซลูชั่น
- บจก. ไทย ออโตโมทีฟ รัชเวิลด์
- บจก. คอปเปอร์ ไรด์
- บจก. วิแอลที กรีนตี้
- บจก. โคแอนด์
- บจก. บลู ฟิช ไซลูชั่น
- บจก. บีบีจี จำกัด
- บจก. วันทาคอม เทคโนโลยี (เนชั่นเนล)
- บจก. วิเชษฐ์พลัส
- VNET CAPITAL (SINGAPORE) PTE. LTD
- บจก. ฟอไรท์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

กรรมการ

- บจก. เน็คแบนด์ คอมมูนิเคชัน
- บจก. มอริสัน ซีเคเอส
- บจก. ซิตี้ เน็คเวิร์ค
- บจก. คอปเปอร์ไรด์ - อี
- บจก. คอปเปอร์ไรด์ - เอ
- บจก. คอปเปอร์ไรด์ - เอ็น
- บจก. ซิงโก-โคคาชิ่ง (ประเทศไทย)
- บจก. โอ-วิชั่น ไซลูชั่น

การศึกษา

ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์
University of Colorado, USA

ปริญญาตรี วิศวกรรมไฟฟ้า และวิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์
University of Colorado, USA

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- บมจ. ไทคอน อินดัสทรีเอส คอนเน็คชั่น

กรรมการ

- บจก. ไทคอน แบนเนจเม้นท์
- TICON International Pte. Ltd.
- TICON (HK) Limited
- Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.
- บจก. ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค
- บจก. อีโค อินดัสทรีเอส เซอร์วิส
- บมจ. เอสวีไอ
- หอการค้า สิงคโปร์-ไทย

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- กรรมการผู้จัดการ บจก. เอส แอนด์ คิว
- กรรมการและกรรมการผู้จัดการ บมจ. ไทคอน อินดัสทรีเอส คอนเน็คชั่น
- กรรมการตรวจสอบกรรมการ และ กรรมการสรรหา บจก. ฟาบริเนก
- ทรัพย์สินและกรรมการ สบคมไทย ผู้ประกอบการธุรกิจเงินร่วมลงทุน



นายมิชิโอะ มาเอเดะ
กรรมการ

การศึกษา

ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์
Kyoto University, Japan

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

ผู้จัดการทั่วไปแผนกการเงิน และพัฒนาธุรกิจองค์กร

- บจก. มิทซูย ออนด์โค (เอเชีย แปซิฟิค)

กรรมการ

- บจก. ไคคอน แมนเนจเม้นท์
- Insurance Company of Trinet Asia Pte. Ltd. (Singapore)
- Mekong Capital Holding (Vietnam)
- Challenger Emerging Market Infrastructure Fund Pte Ltd (Singapore)
- Challenger MBK Fund Management Pte. Ltd. (Singapore)
- Global Consumer Product Private Limited (India)

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- Mitsui & Co., Ltd.

นายโสภณ ราชรักษา
กรรมการ

การศึกษา

- ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์
National Graduate Institute
for Policy Studies, Japan
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์
Michigan State University, USA
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

ผู้อำนวยการใหญ่

- บมจ. ไคคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น

กรรมการ

- บจก. ไคคอน แมนเนจเม้นท์
- บจก. ไคคอน ไซส์ดีส์ พาร์ก
- บจก. อีโคโนมิคส์เทรียล เซอร์วิส
- บจก. ทิฟาร์ค มิวฟทีเซด
- Shanghai TICON Investment Management Company Limited
- TICON International Pte. Ltd.

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการใหญ่

- บมจ. ทีทีซี โฮเทล กรุ๊ป
- บมจ. ทีทีซี แลนด์

ผู้อำนวยการ

- บมจ. ทีทีซี โฮลดิ้ง

กรรมการผู้จัดการ

- บมจ. ทีทีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์

ที่ปรึกษาคณะกรรมการ

- การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

เจ้าหน้าที่การลงทุนอาวุโส

- การส่งเสริมการลงทุนในต่างประเทศ
สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์
กรรมการผู้จัดการ

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ
Mahidol University International College
- ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์
Texas A&M University, USA
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ

- บจก. ไคคอน แมนเนจเม้นท์

ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา
รองผู้จัดการทั่วไป

- บมจ. ไคคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น

คณะผู้บริหาร



นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

- กรรมการผู้จัดการ
- (รักษาการ) ผู้อำนวยการ ฝ่ายอสังหาริมทรัพย์
- (รักษาการ) ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย และกำกับการปฏิบัติการ

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Mahidol University International College
- ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ Texas A&M University, USA
- ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน รองผู้จัดการทั่วไป

- บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น



นายอนุภากร อรุณธรรมกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์การเงิน
การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

การศึกษา

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ (การเงิน), สถาบันบัณฑิต บริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน Capital Market Associate

- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

Senior Auditor

- Deloitte Touche Tohmatsu Jaiyos Audit



นางสาวน้ำทิพย์ ปานจันทร์

ผู้อำนวยการ
ฝ่ายบัญชี

การศึกษา

- ปริญญาโท การบัญชี มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
- ปริญญาตรี การบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล สุวรรณภูมิ

ประสบการณ์การทำงาน ผู้จัดการฝ่ายบัญชี

- บมจ. เอสเอฟคอร์ปอเรชั่น จำกัด

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน

- บริษัท ไทยโอริคซ์ ลีซิ่ง จำกัด



นายชาญศักดิ์ ธรรมสมบัติดี

ผู้อำนวยการ
ฝ่ายพัฒนารธุรกิจ

การศึกษา

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ (ภาควิชาภาษาอังกฤษ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (ภาควิชาภาษาอังกฤษ) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน ผู้จัดการฝ่ายโลจิสติกส์

- บจก. มิตรชัย แอนด์ คัมปนี ไทยแลนด์
- บจก. มิตรชัย แอนด์ โค ไทยแลนด์

ผู้ช่วยผู้จัดการ

แผนก Risk Management

- บจก. มิตรชัย แอนด์ โค ไทยแลนด์

5.หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

5.1 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์

กรรมการยกเว้นกรรมการอิสระเป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทในฐานะผู้จัดการกองกริสต์

5.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตัวบริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองกริสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ และเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิ์ออกเสียง
- (8) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองกริสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (9) กรรมการอิสระจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- (10) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

- (11) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัท ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- (12) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือกเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (13) ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- (14) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น กรรมการใหม่ควรได้รับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองกริสต์

- (1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของกริสต์ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (2) พิจารณาอนุมัติการซื้อหรือขายทรัพย์สินหลักของกริสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- (3) พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กริสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนของเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกริสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- (5) พิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกริสต์
- (6) พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกริสต์
- (7) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์ และกริสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองกริสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (9) กรรมการอิสระเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- (10) พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองกริสต์
- (11) ดูแลให้กองกริสต์มีการควบคุมภายในเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองกริสต์
- (12) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการจอร์จเรียนและข้อพิพาท ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับกองกริสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์

- (13) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกริสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีอิสระตามความเหมาะสม
- (14) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของกริสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกริสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่นโดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

6. หลักเกณฑ์ การคัดเลือก กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์)
- (2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
- (4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (5) พร้อมทั้งใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่ทำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
- (6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
- (7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉลหรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินบริษัทและกองกริสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอเชื่อถือได้และทันเวลา
- (2) พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองกริสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองกริสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองกริสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองกริสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองกริสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองกริสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

7. หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองกริสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองกริสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองกริสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองกริสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองกริสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากกริสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกริสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

7.1 หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองกริสต์

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นกริสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองกริสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยกริสต์ แผนการดำเนินงานของกองกริสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกริสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด.
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นกริสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์
- (4) ดำเนินการเพิ่มทุนของกองกริสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์
- (5) ดำเนินการลดทุนของกองกริสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์

7.2 หน้าท้องผู้จัดการกองกริสต์ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองกริสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์
- (2) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองกริสต์ ต้องชี้แจง ส่งเอกสาร หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ หรือไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้
 - ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหุ้นกริสต์
 - (ก) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองกริสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบ โดยชัดเจนในการเสนอขายหน่วยกริสต์ของกองกริสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้ง เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)
 - (ข) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองกริสต์และข้อมูลเกี่ยวกับ ธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองกริสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ของกองกริสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองกริสต์
 - (ค) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองกริสต์ (หากมี)
- (3) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นกริสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิ์ออกเสียงใน การอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (4) จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือเอกสารต่างๆ ให้แก่กริสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของ กองกริสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

7.3 หน้าท้องผู้จัดการกองกริสต์เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกริสต์

- (1) จัดให้มี และ/หรือดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการ ลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองกริสต์และทรัพย์สินของกองกริสต์และ หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์
- (2) ดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้า ทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองกริสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตาม กฎหมาย
- (3) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบถาม (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมจัดให้ มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์
- (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองกริสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- (7) ให้ความช่วยเหลือกริสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ รวมถึงการตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
- (8) ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองกริสต์ ผู้จัดการกองกริสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้กริสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- (9) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองกริสต์และทรัพย์สินของกองกริสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองกริสต์ประจำปี

7.4 หน้าที่ของผู้จัดการกองกริสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองกริสต์

- (1) อำนวยความสะดวกให้กับกริสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกริสต์รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือกริสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
- (3) ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองกริสต์
- (4) บริหารจัดการงบประมาณของกองกริสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองกริสต์
- (5) จัดท่างบการเงินของกองกริสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
- (6) เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองกริสต์ได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับกริสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากกริสต์
- (7) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกริสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์
- (8) ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนกริสต์ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองกริสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากกริสต์เป็นครั้งคราวเก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกองกริสต์
- (9) ให้คำแนะนำกริสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองกริสต์จากสภาวะดังกล่าว

7.5 หน้าท้องผู้จัดการกองกริสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองกริสต์จะพิจารณา เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองกริสต์จะขอความเห็นชอบจาก กริสต์และขอให้กริสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่กริสต์ไม่ให้ความเห็นชอบ หรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองกริสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรม ดังกล่าว

7.6 หน้าที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมของผู้จัดการกองกริสต์

ในกรณีที่กองกริสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองกริสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีการระบุพัน จากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือ ชั่วน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองกริสต์
- (2) กำหนดวงเงินกันสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือการระบุพันจากการกู้ยืม เงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นกริสต์ และสถานะ เงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทาน การประเมินค่าทรัพย์สินของกองกริสต์
- (3) กำหนดให้กองกริสต์อาจนำวงเงินกันสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะ กันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัดๆ ไป

7.7 หน้าอื่นๆ ของผู้จัดการกองกริสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกริสต์ และการจัดการทรัพย์สินของกองกริสต์ ผู้จัดการกองกริสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่อง ที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามี ส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองกริสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์

8. การบริหารจัดการกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์

ฝ่ายกลยุทธ์การเงิน การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

- ศึกษาความเป็นไปได้ ในการลงทุน และความคุ้มค่าการลงทุน และผลตอบแทนจากการลงทุน (Project Financial Feasibility Study)
- การจัดการแหล่งเงินทุน (Capital Management)
- การบริหารความสัมพันธ์อันดีกับนักลงทุน ผู้ถือหุ้น และบุคคลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย (Relationship Management)

ฝ่ายพัฒนารธุรกิจ

- วางแผนกลยุทธ์การลงทุนในทรัพย์สิน (Strategic Assets Acquisition Strategy)
 - วิเคราะห์ภาพรวมตลาดและอุตสาหกรรม (Market Analysis)
- การเจรจาธุรกิจกับเจ้าของสินทรัพย์ (Dealing and Negotiation with Asset Owners)
- บริหารความสัมพันธ์ระหว่างหน่วยงาน (Co-ordination with Other Department)

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จากการลงทุน

- วางแผนการบริหารทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด (Asset Management Plan)
- การติดตามผลการดำเนินงาน (Review Assets Performance)
- ดูแลและสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า (Customer Relationship)
- ซ่อมแซมและบำรุงสินทรัพย์ให้พร้อมเช่าอยู่เสมอ (Repair and Maintenance)

ฝ่ายบัญชี

- จัดทำบัญชีและจัดเตรียมข้อมูลอย่างครบถ้วน เพื่อนำเสนอข้อมูลในการเงินรายไตรมาสและประจำปี
 - จัดทำงบการเงินเพื่อเสนอฝ่ายบริหาร (Financial Reporting to Management)
- การวิเคราะห์งบการเงิน รายการสำคัญ และเหตุการณ์บัญชีที่สำคัญ เพื่อนำเสนอฝ่ายบริหาร และการจัดการทางด้านภาษีที่เกี่ยวข้อง
 - บันทึกรายการบัญชีรายวัน

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติการ

- การตรวจสอบเอกสารทางกฎหมายและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน (Review Legal Documents and Due Diligence Document)
- การตรวจสอบการปฏิบัติงานเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Regulatory Control)
 - การบริหารจัดการความเสี่ยง (Risk Management)
 - การควบคุมการปฏิบัติงานภายใน (Internal Control)

ฝ่ายตรวจสอบภายใน

กำกับดูแลการปฏิบัติงานภายในองค์กร



บริษัทได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 6 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎและ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่างๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

1. ฝ่ายกลยุทธ์การเงิน การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายกลยุทธ์การเงิน การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ มีหน้าที่หลักในการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน และความคุ้มค่าการลงทุน และคาดการณ์ผลตอบแทนจากการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีคุณภาพ นอกจากนี้ยังเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมให้แก่กองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วย โดยจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินและตลาดทุนโดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม และพิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ นอกจากนี้ทางฝ่ายยังมีหน้าที่ในการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับผลประโยชน์และสถานะของอุตสาหกรรมของกองทรัสต์ให้แก่นักลงทุนได้ทราบข้อมูลเพื่อการตัดสินใจในการลงทุนในกองทรัสต์

ฝ่ายกลยุทธ์การเงิน การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ ยังมีหน้าที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุน ตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามนโยบายการลงทุน นอกจากนี้ งานนักลงทุนสัมพันธ์ยังมีหน้าที่ให้ข้อมูลของกองทรัสต์ต่อนักลงทุนและนักวิเคราะห์หลักทรัพย์

2. ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการจัดการให้กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพ และปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจยังมีหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและการจำหน่ายไปยังทรัพย์สินหลักตามนโยบายการลงทุน จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจยังรับผิดชอบในการวิเคราะห์ภาพรวมตลาด และอุตสาหกรรมที่สำคัญกับผู้เช่าทรัพย์สินของทรัสต์

3. ฝ่ายบัญชี

ฝ่ายบัญชีมีหน้าที่สำคัญในการบันทึกบัญชีรายวัน การจัดทำบัญชี และจัดเตรียมข้อมูลอย่างครบถ้วนเพื่อนำเสนอข้อมูลทางการเงินในงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปี การออกใบแจ้งหนี้ และการรับเงินค่าเช่าจากผู้เช่า การเรียกเก็บค่าเช่า/บริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจ่ายชำระเงินของกองทรัสต์

นอกจากนั้นฝ่ายบัญชีมีหน้าที่ในการจัดเตรียมเอกสารเพื่อทำการยื่นเสียภาษีที่เกี่ยวข้องตามระยะเวลาที่ภาครัฐกำหนดไว้

4. ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จากการลงทุน

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จากการลงทุนมีหน้าที่หลักในการดำเนินการจัดหาให้มีผู้เช่าทรัพย์สินของกองกริสต์ เพื่อให้กองกริสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังเป็นผู้ดูแลให้ทรัพย์สินของกองกริสต์ อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ชำรุดเมื่อผู้เช่าร้องขอ

ฝ่ายบริหารสินทรัพย์จากการลงทุนมีหน้าที่วางแผนการตลาดตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองกริสต์ จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองกริสต์ จัดให้มีการซ่อมบำรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของกองกริสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่างๆ รวมทั้งจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สิน

5. ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติการ

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติการมีหน้าที่หลักในการดูแลให้บริษัท มีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกองกริสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรวมถึงงานดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนและข้อพิพาทด้วย

ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติการยังมีหน้าที่ดูแลให้กองกริสต์รวมทั้งผู้บริหารของบริษัท มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535, พ.ร.บ. กริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองกริสต์ตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหุ้นของกองกริสต์ รับเรื่องร้องเรียนและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองกริสต์จากบุคคลภายนอก (ถ้ามี)

6. ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้จัดการกองกริสต์ได้จ้างบุคคลภายนอกเพื่อเป็นผู้ตรวจสอบภายในซึ่งมีหน้าที่หลักในการดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองกริสต์ เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่างๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

ฝ่ายตรวจสอบภายในยังมีหน้าที่กำหนดแผนงานและดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่างๆ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ ดูแลให้การทำการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น



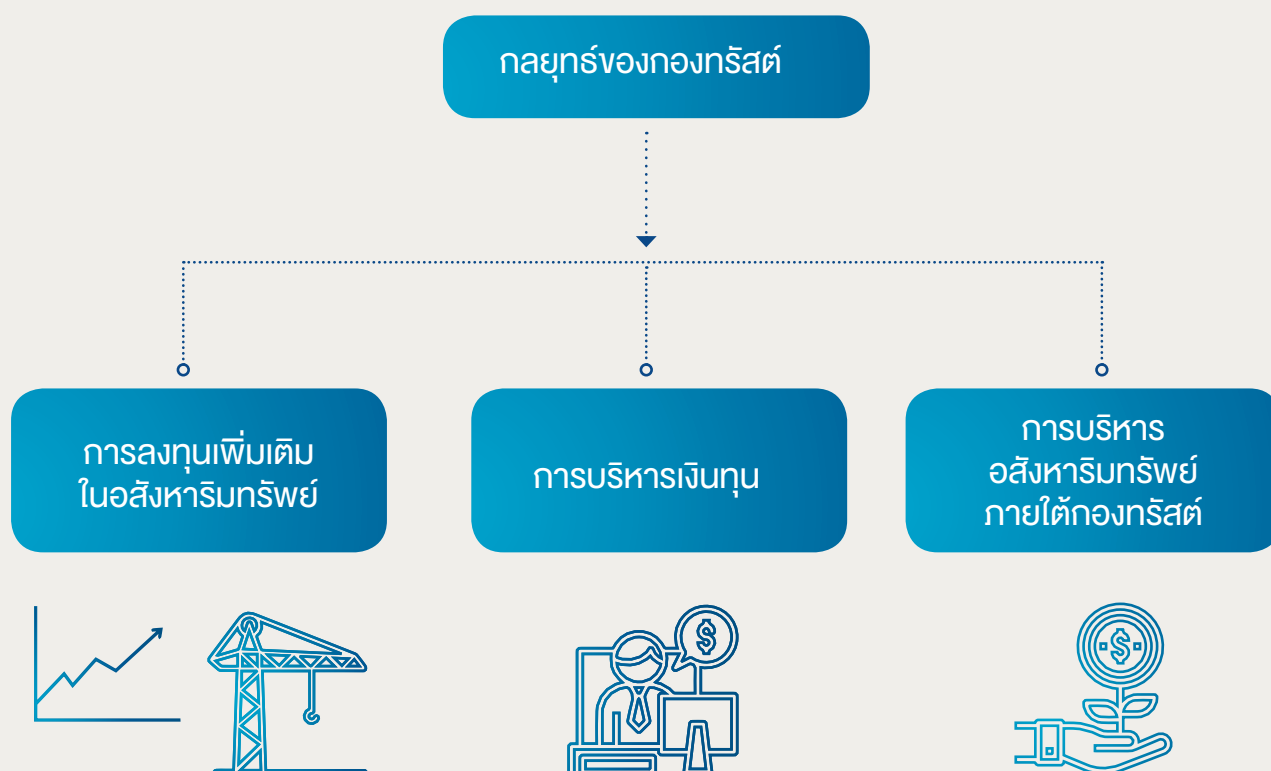
9. ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองกริสต์

ในปี 2560 ผู้จัดการกองกริสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองกริสต์ โดยแบ่งเป็น 4 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

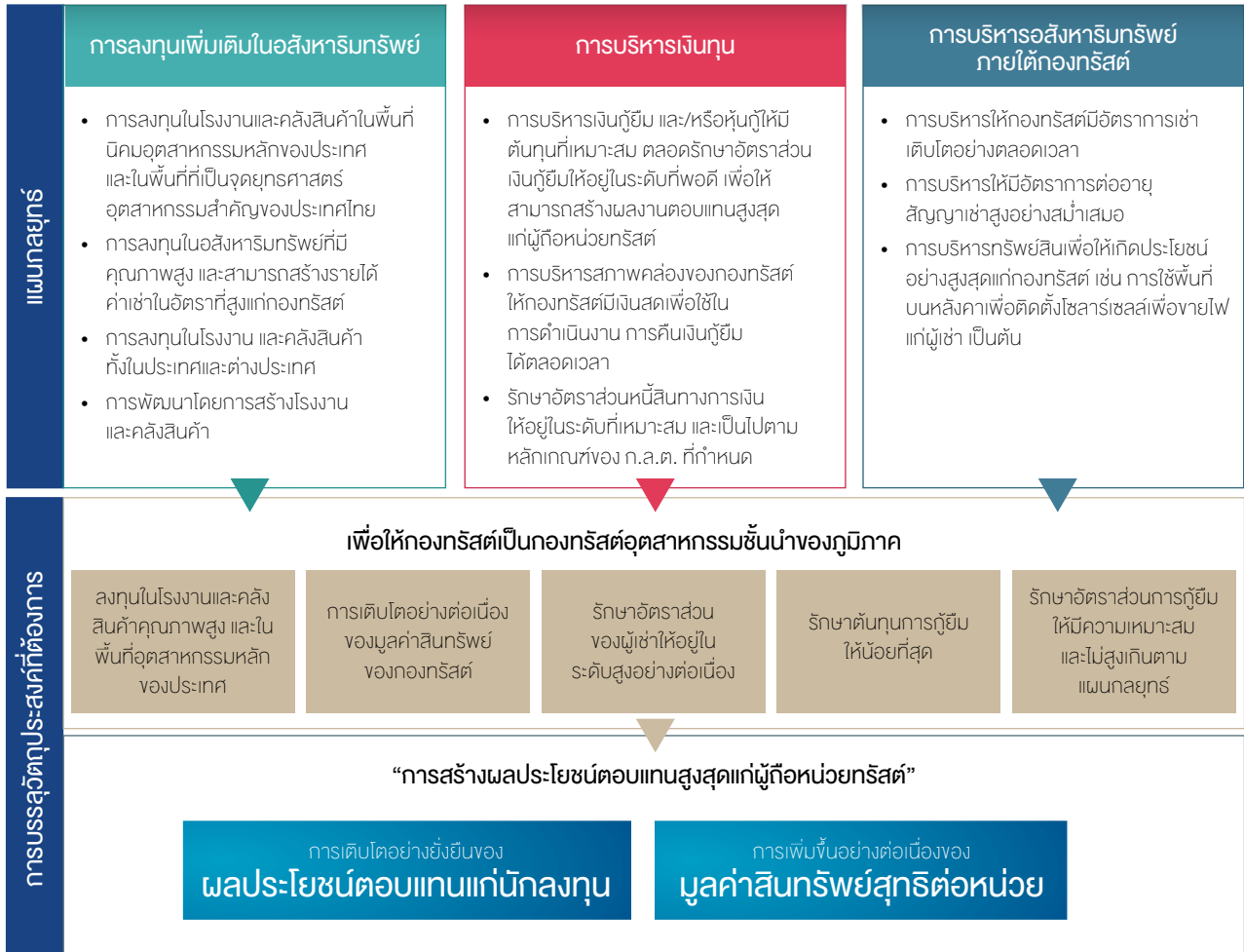
ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองกริสต์ - ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองกริสต์ฯ	0.25	ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองกริสต์ฯ
- ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ฯ	3.00	ต่อปี สำหรับเดือนธันวาคม 2560 ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ
	2.00	ต่อปี สำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารคลังสินค้า
	4.00	ต่อปี สำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารโรงงาน
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ	5.00	ต่อปี สำหรับเดือนธันวาคม 2560 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองกริสต์ฯ
	0.00-10.50	ต่อปี สำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองกริสต์ฯ ในส่วนอาคารคลังสินค้า
	0.00-19.50	ต่อปี สำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองกริสต์ฯ ในส่วนอาคารโรงงาน
- ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่		ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
- ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3.00	ของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับการซื้อทรัพย์สินนอกกลุ่มไปคอน

กลยุทธ์ของกริสรต

ผู้จัดการกริสรตมีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกริสรตให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด และเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปเงินผล สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยแก่ผู้ถือหุ้นรายกริสรต และบริหารโครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกริสรตมีกลยุทธ์หลัก 3 กลยุทธ์ในการสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กริสรตดังต่อไปนี้



รายละเอียดกลยุทธ์ของกองทรัสต์ TREIT



1. การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ ไม่เพียงแต่ทรัพย์สินของบุคคลในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน แต่ยังรวมถึงทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยเน้นการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และในพื้นที่ที่เป็นจุดยุทธศาสตร์อุตสาหกรรมสำคัญของประเทศไทย โดยการลงทุนไม่ได้จำกัดเพียงแต่การลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าในประเทศเท่านั้น ทางกองทรัสต์พร้อมที่จะลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าในต่างประเทศหากทรัพย์สินสามารถสร้างผลตอบแทนที่สูง และตัวทรัพย์สินมีคุณภาพตามมาตรฐานของโรงงานและคลังสินค้าสมัยใหม่

เพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนและมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาถึงความเหมาะสมและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

- คุณภาพของทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม ภายใต้กฎข้อบังคับที่ถูกต้องและความเสี่ยงที่เหมาะสม
- อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์
- คุณสมบัติและความสามารถในการชำระของผู้เช่ารายย่อย
- อัตราการใช้พื้นที่

นอกจากนี้ด้วยกฎการลงทุนของกองกริสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทว.49/2555 และสัญญาการก่อตั้งกองกริสต์นั้น ทางกองกริสต์สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ ซึ่งถือว่าเป็นโอกาสของกองกริสต์ในการพัฒนาทรัพย์สินเองในอนาคต

2. การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองกริสต์

เพื่อสร้างความเข้าใจและตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองกริสต์จึงจัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ ไทคอนและทีพาร์ค (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) เนื่องจากมีความสัมพันธ์และความเข้าใจผู้เช่ารายย่อยเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอและสามารถให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยได้อย่างทั่วถึง นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งในและนอกประเทศ จากประสบการณ์ที่ยาวนานและเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจดังกล่าวและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป ตลอดจนการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองของไทคอนและทีพาร์คนั้นเป็นไปอย่างมืออาชีพ และสามารถบริหารให้อัตราการเช่าและอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ และนอกจากนั้นทางผู้จัดการกองกริสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการบริหารพื้นที่เพื่อใช้พื้นที่ให้เช่าก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองกริสต์ เช่น การศึกษาโครงการแผงโซลาร์เซลล์บนพื้นที่หลังคาของโรงงานและคลังสินค้า เป็นต้น

3. การบริหารเงินทุนของกองกริสต์

ผู้จัดการกองกริสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุนและต้นทุนการกู้ยืมให้เหมาะสม ซึ่งหลักการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองกริสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบัน รวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการกู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสมในแต่ละขณะนั้นๆ เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนและสม่ำเสมอแก่กองกริสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองกริสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ 35% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ และสามารถกู้ยืมได้ถึง 60% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ ในกรณีที่กองกริสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade)

นอกจากนี้ผู้จัดการกองกริสต์ยังบริหารให้เครดิตเรตติ้งของกองกริสต์อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) โดยปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (tha) ซึ่งจัดอันดับโดยบริษัท ฟิทช์ เรตติ้งส์ (ประเทศไทย) จำกัด (เป็นการจัดอันดับล่าสุด ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561) ซึ่งถือว่าเป็นอันดับเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองกริสต์ ณ ปัจจุบันของประเทศไทย



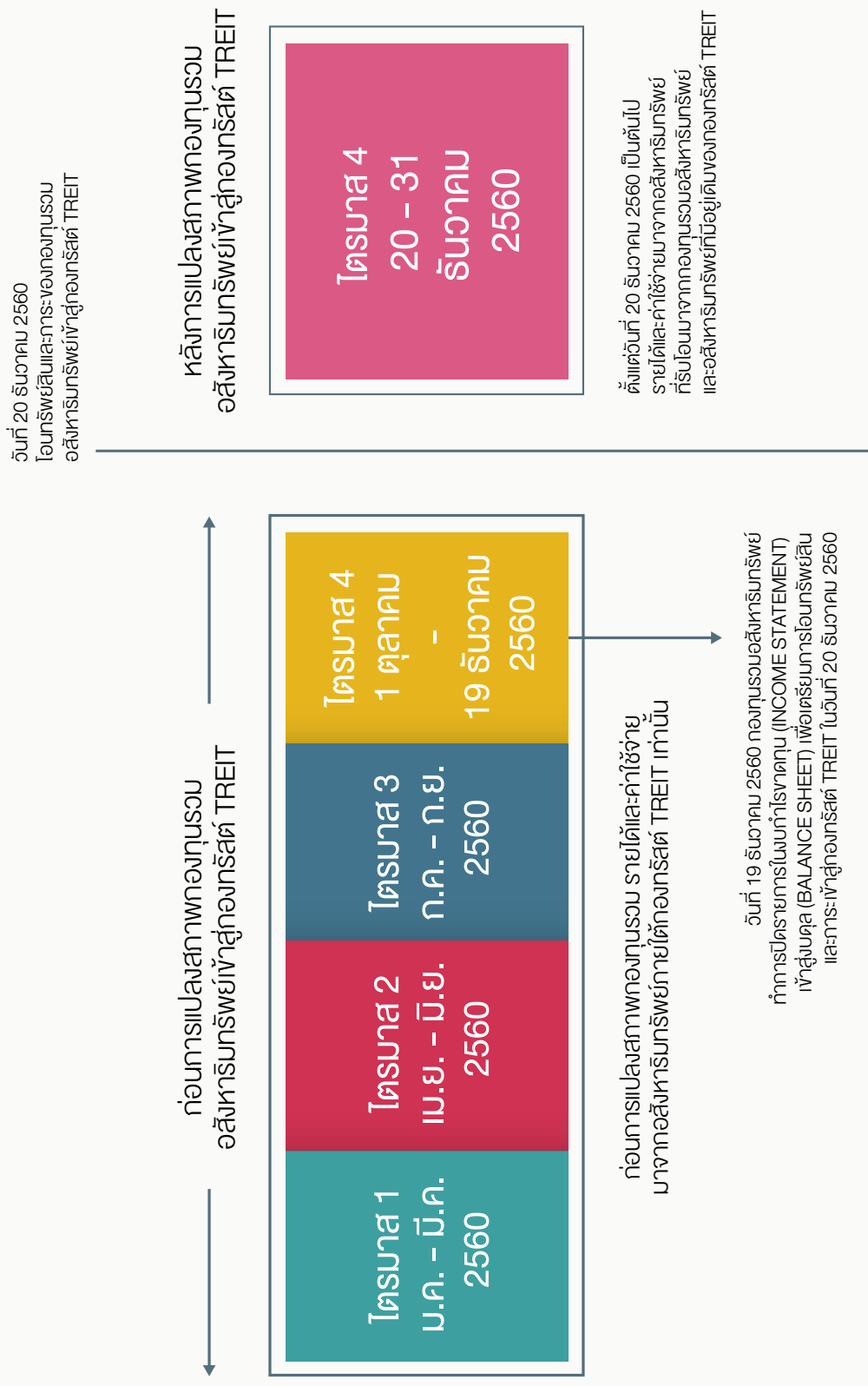
สรุปสาระสำคัญ ข้อมูลทางการเงิน

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559
รายได้รวม (ล้านบาท)	595	656
กำไรก่อนดอกเบี้ย และค่าใช้จ่าย รอกการตัดบัญชี (ล้านบาท)	460	486
รายได้จากการลงทุนสุทธิ (ล้านบาท)	369	397
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	30,451	7,352
จำนวนอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้กองทรัสต์ (ยูนิต)	490	98

ผลตอบแทนประโยชน์ตอบแทน	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2560	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ผลตอบแทนประโยชน์ตอบแทนหน่วย (บาทต่อหน่วย)	0.6328	0.6702
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านยูนิต)	2,602	567
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาทต่อยูนิต)	9.7864	10.1391

แผนผังภาพรวมการรับรู้รายได้ของกองทรัสต์ TREIT สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560



การวิเคราะห์งบการเงินโดยผู้จัดการกองทรัสต์

การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Income Statement Analysis)

งบกำไรขาดทุน	2560 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560)	2559 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560)
1. รายได้จากการลงทุน		
1.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ	587,407,906	563,070,093
1.2 รายได้ดอกเบี้ย	3,715,314	3,885,062
1.3 รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	515,162	62,054,459
1.4 รายได้จากการรับเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	3,598,000	24,994,750
1.5 รายได้อื่น	9,195	1,770,597
รวมรายได้	595,245,577	655,774,961
2. ค่าใช้จ่าย		
2.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	65,025,962	60,508,304
2.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,802,579	5,891,766
2.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,354,095	2,272,800
2.4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,881,786	589,661
2.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	59,821,267	99,994,839
2.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	15,477,664	15,184,885
2.7 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	74,785,459	74,208,411
รวมค่าใช้จ่าย	226,148,812	258,650,666
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	369,096,765	397,124,295
3. รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(142,250,000)	90,890,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	226,846,765	488,014,295

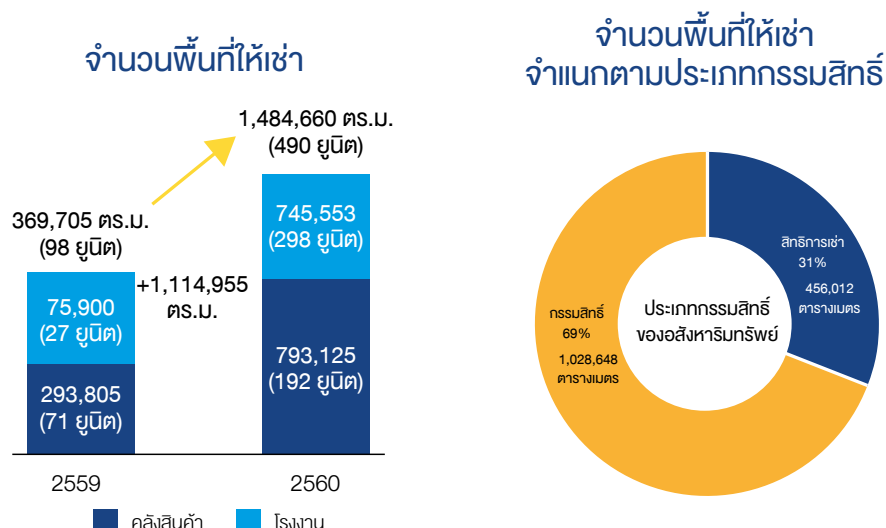
1. รายได้จากการลงทุน

1.1 รายได้จากการเช่าและบริการ

สำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น กองกริสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 587 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวน 24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 4.3% ซึ่งเป็นผลมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของจำนวนอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองกริสต์

จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS, TGROWTH (“กองทุนรวม”) แปลงสภาพเข้ารวมกับกองกริสต์ TREIT เสร็จสิ้น ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ทำให้จำนวนโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นจากเดิม 98 ยูนิต เป็น 490 ยูนิต และพื้นที่ให้เช่าเพิ่มจากเดิม 369,705 ตารางเมตร เป็น 1,484,660 ตารางเมตร ซึ่งจากการแปลงสภาพทำให้ “กองกริสต์ TREIT เป็นกองกริสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย” ซึ่งรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นในปี ส่วนหนึ่งนั้นมาจากรายได้นับตั้งแต่วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560 ซึ่งเป็นรายได้ส่วนเพิ่มจากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการโอนจากกองทุนรวมเข้าสู่กองกริสต์ TREIT



1.2 รายได้ดอกเบี้ยรับ

รายได้ดอกเบี้ยรับในปี 2560 มีรายได้อยู่ที่ 3.7 ล้านบาท ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากปี 2559 เนื่องจากมีการฝากเงินประจำน้อยกว่าปีก่อน โดยบริษัทได้นำเงินสดบางส่วนไปใช้ในการว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อสนับสนุนการแปลงสภาพภายในปี 2560

1.3 รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า

เนื่องจากการรับประกันรายได้ค่าเช่าจาก บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทยคอน”) นั้นได้หมดสัญญารับประกันรายได้ในเดือนธันวาคม 2559 ทำให้กองกริสต์ไม่ได้รับรายได้จากการรับประกันค่าเช่าสำหรับพื้นที่ว่างในปี 2560 แต่อย่างไรก็ตามในปี 2560 มีการรับรู้รายได้จากการรับประกันสำหรับโรงว่างบางส่วนที่ไม่ได้ทำการบันทึกเป็นรายได้ภายในปี 2559

1.4 รายได้จากการรับเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

ในปี 2560 รายได้จากการรับเงินค่าเช่าจำนวน 3.6 ล้านบาทนั้นมาจากการที่มีผู้เช่าเพียงรายเดียวในปี ที่ทำการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดเท่านั้น

1.5 รายได้อื่น

รายได้อื่นมาจากรายได้จากการรับเงินค่าเบี้ยประกันจากบริษัทประกันภัยตามเงื่อนไขสัญญาประกันภัย

2. ค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ตารางสรุปค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 2559 - 2560

	คิดจาก	เริ่มตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป	1 มกราคม 2559 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	รายได้สุทธิจากสัญญาเช่า	3.00%	4.00%
		3.00%	2.00%
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์	5.00%	0% - 19.5%
		5.00%	0% - 19.5%
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์	0.25%	0.25%

ในปี 2560 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นประมาณ 65 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ประมาณ 5 ล้านบาท อันเนื่องมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS, TGROWTH (“กองทุนรวม”) แปลงสภาพเข้ารวมกับกองทรัสต์ TREIT ในเดือนธันวาคม ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีรายได้กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ และมูลค่าสินทรัพย์โดยรวมของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการคำนวณ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมพิเศษ และค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นในทางเดียวกัน อนึ่งหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าสู่กองทรัสต์ TREIT ทางกองทรัสต์ได้ทำการเริ่มใช้อัตราค่าธรรมเนียมใหม่ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 18 - 19 ตุลาคม 2560 ที่ผ่านมา โดยเริ่มปรับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป ซึ่งอัตราใหม่ที่ปรับใช้นั้นเป็นไปตามขนาดของกองทรัสต์ การบริหารจัดการ และการดำเนินงานต่างๆ ของกองทรัสต์อย่างครบถ้วน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

2.2 ค่าธรรมเนียมกริสต์

		เริ่มตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป		1 มกราคม 2559 ถึง 30 พฤศจิกายน 2560	
		คิดจาก	อัตรา	คิดจาก	อัตรา
ค่าธรรมเนียมกริสต์	มูลค่าสินทรัพย์รวมของกองกริสต์	≤ 15,000	: 0.060%	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองกริสต์	0.09875%
		15,001 – 30,000	: 0.045%		
		> 30,000	: 0.030%		

ค่าธรรมเนียมกริสต์ในปี 2560 มีการเพิ่มขึ้นประมาณ 0.9 ล้านบาท มาจากการที่มูลค่าทรัพย์สินโดยรวมของกองกริสต์เพิ่มขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าสู่กองกริสต์ TREIT โดยกองกริสต์ได้ทำการเริ่มใช้อัตราค่าธรรมเนียมใหม่ตามที่ได้รับอนุมัติจากการผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม และผู้ถือหุ้นกริสต์ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

2.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ปัจจุบัน นายทะเบียนของกองกริสต์ คือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งดูแลการจัดส่งเอกสารการประชุม การปิดสมุดทะเบียน ฯลฯ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นกริสต์ ในปีที่ผ่านมาได้ใช้จ่ายนายทะเบียนที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.08 ล้านบาท เนื่องจากการมีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อการเรียกประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2560 ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2560

2.4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพที่จำนวน 1.88 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ 1.2 ล้านบาท มาจากค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานจากการแปลงสภาพ

2.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการในปี 2560 จำนวนประมาณ 59.82 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนประมาณ 40 ล้านบาท จากปี 2559 มาจากการปรับปรุงรายการหนี้สงสัยจะสูญที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH ตั้งสำรองก่อนที่จะทำการโอนลูกหนี้มายังกองกริสต์ โดยทำการกลับรายการหนี้สงสัยจะสูญในส่วนที่บันทึกเกินนโยบายสำรองหนี้สงสัยจะสูญของกริสต์ นอกจากนั้นค่าซ่อมแซมโรงงานและคลังสินค้าภายในปี 2560 มีจำนวนลดลงเนื่องจากเป็นการซ่อมแซมโรงงานและคลังสินค้าตามวงรอบบำรุงรักษาปกติ เมื่อเทียบกับปี 2559 ซึ่งมีการซ่อมแซมปรับปรุงพิเศษสำหรับโรงงาน 1 โรง

2.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีตัดจ่ายในปี 2560 มีการเพิ่มขึ้นจากปี 2559 จำนวนประมาณ 0.29 ล้านบาท เนื่องมาจากรับรู้ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี (สินทรัพย์) เป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในงวดซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายที่ปรึกษาเพื่อสนับสนุนการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าร่วมกับกองกริสต์ในปี 2560

2.7 ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยในปี 2560 มีจำนวนประมาณ 74.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ประมาณ 0.57 ล้านบาท ซึ่งมาจากการที่กองทรัสต์ทำการกู้ยืมเงินระยะสั้นจำนวนประมาณ 3,740 ล้านบาท ณ เดือนธันวาคม 2560 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมจากการแปลงสภาพ

3. รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

ในปี 2560 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน (Unrealized Losses) จำนวน 142 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2560 ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้สอบทานมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์เฉพาะในส่วนของการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ TREIT ก่อนรวมกับอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เท่ากับ 7,210 ล้านบาท ซึ่งน้อยกว่าราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งมีมูลค่า 7,352 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ (Balance Sheet Analysis)

หน่วย : บาท

งบดุล	2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)	2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
1. สินทรัพย์		
1.1 เงินลงทุน		
• เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	30,450,600,000	7,351,650,000
• เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	141,812,925	270,554,548
1.2 เงินสดและเงินฝากธนาคาร	1,168,439,021	41,049,387
1.3 ลูกหนี้	87,673,867	51,642,463
1.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	95,254,124	51,973,509
1.5 สินทรัพย์อื่น	17,524,451	4,405,963
รวมสินทรัพย์	31,961,304,388	7,771,275,870
2. หนี้สิน		
2.1 เงินกู้ยืมและหุ้นกู้	5,539,966,268	1,819,000,000
2.2 ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	144,698,541	42,788,791
2.3 ดอกเบี้ยค้างจ่าย	18,899,479	-
2.4 ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	18,504,017	6,171,755
2.5 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	2,282,000	-
2.6 เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	761,828,954	151,849,647
2.7 หนี้สินอื่น	7,031,649	4,596,949
รวมหนี้สิน	6,493,210,908	2,024,407,142

หน่วย : บาท

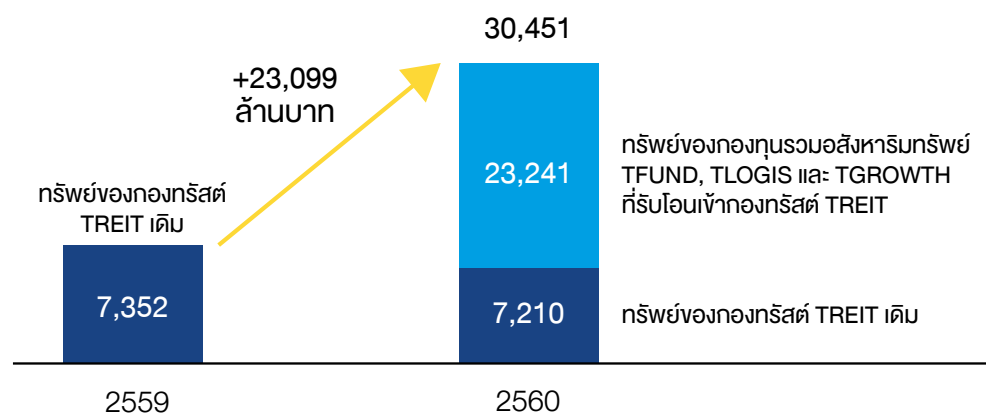
งบดุล	2560 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)	2559 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560)
3. ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นกริสต์	25,423,451,777	5,542,062,750
กำไรสะสม	44,641,703	204,805,978
สินทรัพย์สุทธิ	25,468,093,480	5,746,868,728
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	9.7864	10.1391
จำนวนหน่วยกริสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	2,602,387,048	566,800,000

1. สินทรัพย์

1.1 เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 30,451 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนประมาณ 23,099 ล้านบาท เนื่องจาก ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2560 ได้มีการรับโอนอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS, TGROWTH (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์) เข้าสู่กริสต์ TREIT

หน่วย : ล้านบาท



สำหรับเงินลงทุนในหลักกริพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีอยู่ทั้งสิ้น 141.81 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในรูปเงินฝากประจำโดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ระหว่างร้อยละ 1.20 ถึง ร้อยละ 1.25

1.2 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีอยู่ทั้งสิ้นจำนวน 1,168.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประมาณ 1,127.39 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการที่กองทุนกริสต์รับโอนเงินสดและเงินฝากธนาคารจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทุนกริสต์ TREIT โดยเงินสดและเงินฝากที่รับโอนมานั้นเป็นเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 762 ล้านบาท และเป็นเงินที่มีการผูกพันที่ต้องจ่ายภายในเดือนมกราคม 2561 อีกประมาณ 170 ล้านบาท และดอกเบี้ยหุ้นกู้และเงินกู้ยืมค้างจ่ายประมาณ 19 ล้านบาท

1.3 ลูกหนี้

ลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีอยู่ทั้งสิ้น 87.67 เพิ่มขึ้นประมาณ 36.03 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการการรับโอนลูกหนี้จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กองทุนกรัสด์ TREIT

1.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี ณ สิ้นปี 2560 มีอยู่ทั้งสิ้น 95.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ประมาณ 43.28 ล้านบาท อันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการว่าจ้าง ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย และ ค่าที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องด้านอื่นๆ ซึ่งจะรับรู้เป็นสินทรัพย์และทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

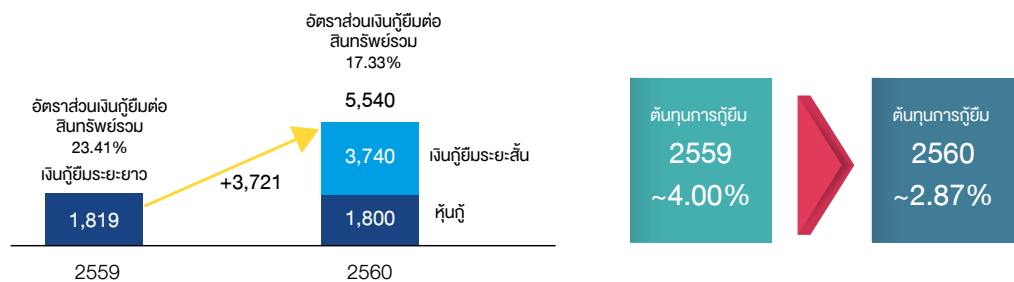
1.5 สินทรัพย์อื่น

สินทรัพย์อื่น ณ สิ้นปีมีมูลค่าทั้งสิ้น 17.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 13.12 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการเป็นค่ามัดจำปั๊มน้ำ มิเตอร์ไฟฟ้า ของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการโอนเข้าสู่กองทุนกรัสด์ TREIT และเป็นค่าภาษีมูลค่าเพิ่มจากการซื้อสินค้าที่รอการยื่นขอคืนจากกรมสรรพากร

2. หนี้สิน

2.1 เงินกู้ยืมและหุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองกรัสด์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 5,540 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นทั้งสิ้นประมาณ 3,721 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นนั้นมาจากเงินกู้ยืมเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและการภายใต้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGRGROWTH และเพื่อทำการชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวของ TGRGROWTH โดยอัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์โดยรวม ณ สิ้นปีอยู่ที่ร้อยละ 17.33 ซึ่งลดลงจากสิ้นปี 2559 ประมาณร้อยละ 6.08 นอกจากนั้นต้นทุนการกู้ยืมของกองทุนกรัสด์ได้ลดลงจากประมาณร้อยละ 4.00 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นร้อยละ 2.87 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



2.2 ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและภาษีโรงเรือนค้างจ่าย

ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและภาษีโรงเรือนค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 144.70 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประมาณ 101.91 ล้านบาท อันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนกรัสด์ ค่าธรรมเนียมกรัสด์ค้างจ่าย สำหรับค่าบริการจัดการกองทุนกรัสด์สำหรับเดือนธันวาคม 2560 โดยค่าธรรมเนียมที่เพิ่มขึ้นเป็นผลของการที่ขนาดของกองทุนกรัสด์มีขนาดใหญ่ขึ้นทำให้ฐานในการคิดค่าธรรมเนียมขึ้นไปในทางทิศทางเดียวกัน

นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอันได้แก่ ค่าซ่อมแซมโรงงานค้างจ่าย ค่าสาธารณูปโภคค้างจ่าย ค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย ณ สิ้นปี ซึ่งบางส่วนได้รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการจ่ายภายในเดือนมกราคม 2561

2.3 ดอกเบี้ยค้างจ่าย

ดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนทั้งสิ้น 18.90 ล้านบาท เป็นดอกเบี้ยจากการกู้ยืมหุ้นกู้ ซึ่งจะมีการจ่ายทุกๆ เดือนเมษายน และตุลาคม หรือถูกรอบระยะเวลา 6 เดือน และดอกเบี้ยค้างจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นที่จะทำการจ่ายทุกๆ วันแรกของเดือนทำการถัดไป ดังนั้นกริสต์จึงมีดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ สิ้นปี

2.4 ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย

ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายสิ้นปีจำนวน 18.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12.33 ล้านบาทนั้นเป็นภาษีหัก ณ ที่จ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่โอนภาระมายังกริสต์ซึ่งกริสต์จะทำการจ่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายในเดือนมกราคม 2561

2.5 ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 2.28 ล้านบาท มาจากรายได้ค่าเช่ารับล่วงหน้าจากผู้เช่าในเดือนธันวาคม 2560 ซึ่งจะรับรู้เป็นรายได้ตั้งแต่เดือนมกราคม 2561 เป็นต้นไป

2.6 เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินมัดจำค่าเช่าและบริการจำนวน 761.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2559 จำนวน 609.98 ล้านบาทนั้น มาจากการรับโอนเงินมัดจำค่าเช่าและบริการจากผู้เช่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH มาที่กริสต์ TREIT

2.7 หนี้สินอื่น

หนี้สินอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 7.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2.43 ล้านบาทนั้น มาจากการเพิ่มขึ้นของภาษีขายซึ่งเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าบริการจากจำนวนสัญญาการให้บริการหลังการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เข้าสู่กริสต์ TREIT

3. กุณจดทะเบียนและกุณที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยกริสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กุณจดทะเบียนและกุณที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยกริสต์มีมูลค่าทั้งสิ้น 25,423.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 จำนวนทั้งสิ้น 19,881.39 ล้านบาท นั้นเกิดจากออกหน่วยกริสต์เพิ่มกุณให้แก่ผู้ถือหน่วยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH จำนวนทั้งสิ้น 2,035,587,048 หน่วย เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยกริสต์ (Swap Ratio) ดังนี้

- (1) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ต่อ 0.9874 หน่วยกริสต์ของกริสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.6977 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยกริสต์ 1,135,057,711 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 1,951,577,352 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

- (2) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์ ต่อ 1.0129 หน่วยกริสต์ของกองกริสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.7415 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยกริสต์ 419,177,837 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 720,701,158 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์
- (3) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดิสทรีล โกรท ต่อ 0.8673 หน่วยกริสต์ของกองกริสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.4911 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยกริสต์ 481,351,500 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 827,560,500 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและการะของกองทุน และเงินสด 240,127,258 บาท เพื่อคืนเงินกู้ยืมเดิมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดิสทรีล โกรท

โดยหลังจากการออกหน่วยกริสต์ใหม่ กองกริสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 25,066,972,762 บาท แบ่งออกเป็น 2,602,387,048 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6323 บาท (โดยได้รวมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 356,479,015 บาท) และจดทะเบียนหน่วยกริสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

แนวโน้มในอนาคตและแผนการเติบโตของกองกริสต์ TREIT

สำหรับในปี 2561 สภาพเศรษฐกิจโลกและของประเทศไทย ตามการคาดการณ์ของผู้จัดการกองกริสต์ น่าจะอยู่ในระดับที่ปรับตัวขึ้นและมีแนวโน้มเป็นบวกเมื่อเทียบกับปี 2560 อย่างไรก็ตาม จากนโยบายใหม่ๆ ด้านเศรษฐกิจของผู้นำคนใหม่ของประเทศสหรัฐอเมริกา ประเทศจีน และประเทศในทวีปเอเชีย รวมทั้งการดำเนินการตามนโยบายของคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ส่วนเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อทั้งเศรษฐกิจโลกและของประเทศไทย แต่ด้วยทำเลที่ตั้งของประเทศไทยที่มีศักยภาพในภูมิภาคอาเซียนสามารถเชื่อมต่อไปยังหลายๆ ประเทศ มีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ และความพร้อมของเทคโนโลยีด้านต่างๆ ทำให้ประเทศไทยมีความเหมาะสมในการเป็นศูนย์กลางของภาคการขนส่งและภาคการผลิต ซึ่งส่งผลต่อธุรกิจให้เข้าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของประเทศไทย นอกจากนั้นด้วยแผนพัฒนาพื้นที่เศรษฐกิจภาคตะวันออกหรือโครงการระเบียงเศรษฐกิจพิเศษตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ซึ่งส่งผลต่อการพัฒนาอุตสาหกรรมภายในพื้นที่และส่งผลต่อความต้องการโรงงาน และคลังสินค้าในทิศทางเดียวกัน ซึ่งกองกริสต์ TREIT มีพื้นที่ให้เช่าถึงประมาณ 1 ล้านตารางเมตร ซึ่งมากที่สุดในพื้นที่ EEC และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยกว่าร้อยละ 80% ดังนั้นด้วยปัจจัยที่กล่าวถึงจึงมีความมั่นใจว่าจะเป็นปัจจัยบวกต่อกองกริสต์ TREIT ในระยะยาว

โดยผู้จัดการกองกริสต์ได้วางกลยุทธ์ในการบริหารกองกริสต์ TREIT ทั้งด้านการพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินใหม่ที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสมโดยพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินจากกลุ่มไทยคอนและทรัพย์สินของเจ้าของรายอื่นๆ เพื่อให้กองกริสต์เติบโตอย่างต่อเนื่องโดยการลงทุนผ่านการให้แหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสมทั้งจากการกู้ยืมและการเพิ่มทุน นอกจากนั้นผู้จัดการกองกริสต์ให้ความสำคัญต่อสถานการณ์ของการให้เข้าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานในปัจจุบัน การพยายามเพิ่มอัตราการเช่า และการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองกริสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยกริสต์ให้เติบโตอย่างต่อเนื่องอย่างยั่งยืนต่อไป

การบริหารเงินทุน (Capital Management)

เป้าหมายของผู้จัดการกองทรัสต์คือการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้องคือการบริหารเงินทุนของกองทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์ระดมเงินทุนผ่านการเพิ่มทุน หรือการขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ต้องการถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้การระดมทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด 3 ครั้งดังต่อไปนี้

	จำนวนหน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	วัตถุประสงค์การเพิ่มทุน
1. เงินทุนเสนอขายครั้งแรก	342,500	10.0000	3,425,000	เพื่อระดมทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วยโรงงานและคลังสินค้าจำนวนทั้งสิ้น 45 ยูนิต
• การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1	-	(0.1934)	(66,240)	
• การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2	-	(0.1743)	(59,697)	
2. เพิ่มทุนครั้งที่ 1	224,300	10.0000	2,243,000	เพื่อระดมทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วยโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวนทั้งสิ้น 53 ยูนิต
3. ทุนที่เพิ่มเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและการระดมทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	2,035,587	9.7669	19,881,389	เพื่อระดมทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วยโรงงานและคลังสินค้า รวมจำนวนทั้งสิ้น 392 ยูนิต ทรัพย์สินอื่นและการระดมทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH
รวม	2,602,387		25,423,452	

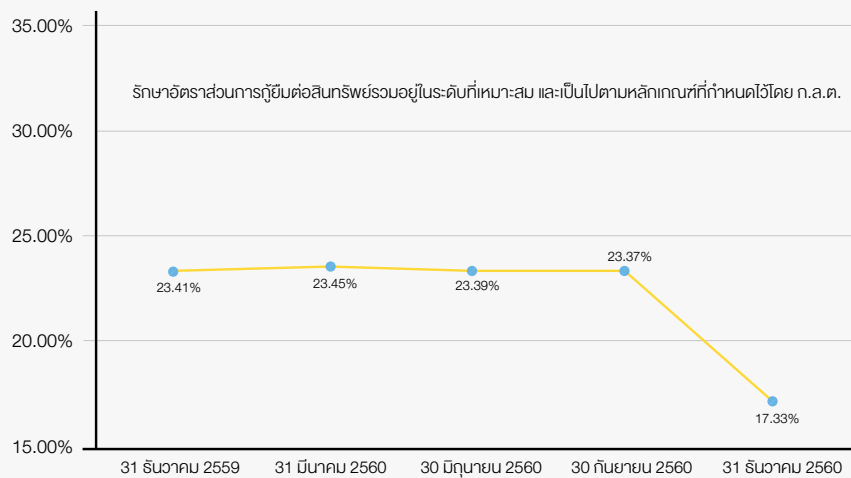
และระดมทุนผ่านการกู้ยืมโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้จากการออกหุ้นกู้ 1,800 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนประมาณ 3,740 ล้านบาท โดยมีอัตราเฉลี่ยต้นทุนการกู้ยืมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.87 โดยอัตราส่วนเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อยู่ที่ร้อยละ 17.33% ซึ่งถือว่าน้อยกว่าตามที่ประกาศของ ก.ล.ต กำหนดไว้ที่ 35% (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และ 60% (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน)

นอกจากนั้นอันดับเครดิตเรตติ้งของกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท พีทึช เรทติ้งส์ (ประเทศไทย) (พีทึช เรทติ้งส์) จำกัด อยู่ที่ A-(tha) (แนวโน้มเป็นบวก) แต่อย่างไรก็ตาม **ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 พีทึช เรทติ้งส์ ได้เลื่อนอันดับเครดิตเรตติ้งของกองทรัสต์เป็น A (tha) ซึ่งถือเป็นเครดิตเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ในประเทศไทย**

สรุปภาพรวมการบริหารเงินลงทุนประจำปี 2560

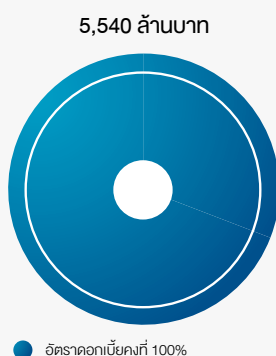
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้	1,819 ล้านบาท	5,540 ล้านบาท
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	3,740 ล้านบาท
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,819 ล้านบาท	-
หุ้นกู้	-	1,800 ล้านบาท
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	23.41%	17.33%
เครดิตเรตติ้งสำนักงานกริสต์	A-(tha)	A-(tha) ได้รับการปรับอันดับ เป็น A (tha) ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561
อัตราดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืม	~4.00%	2.87%

อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวมในปี 2560

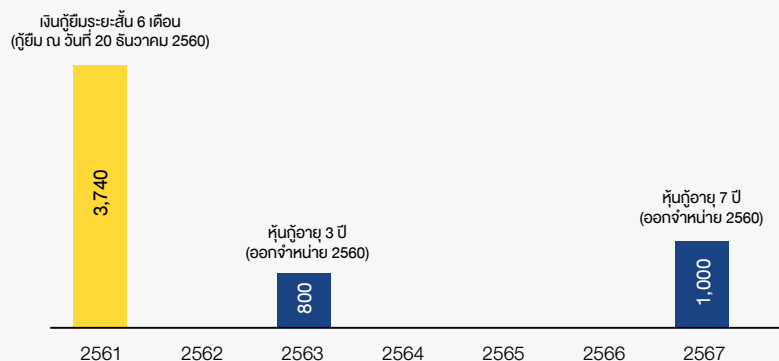


เงินกู้ยืมระยะสั้นและหุ้นกู้

(ณ 31 ธันวาคม 2560)



ตารางการชำระหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้





ภาพรวมของตลาดอุตสาหกรรม โรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า

1. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทย

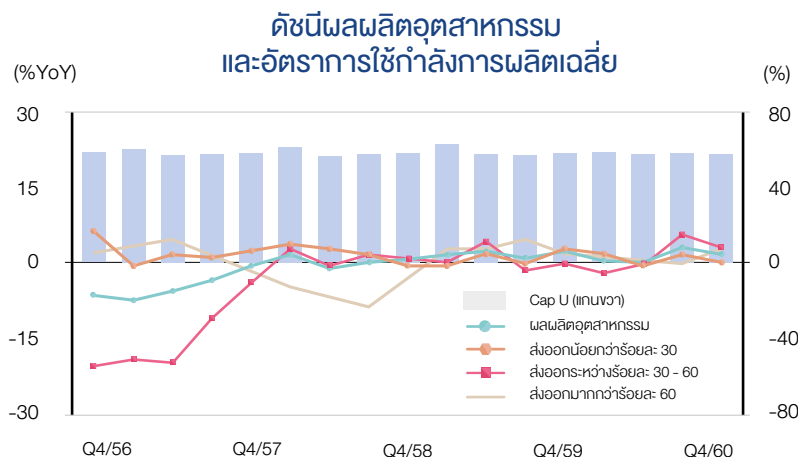
เศรษฐกิจไทยในปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 3.9 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 9.7 การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 0.9 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 10.8 ของ GDP

GPD Growth (%)

	2559	2560	2559				2560			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
GDP	3.3	3.9	3.4	3.6	3.1	3.0	3.4	3.9	4.3	4.0
GDP ปรับฤดูกาล	-	-	0.9	0.8	0.6	0.8	1.2	1.3	1.0	0.5

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

1.1 ภาคอุตสาหกรรม ขยายตัวสูงสุดในรอบ 18 ไตรมาสร้อยละ 4.3 ปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจนจากการขยายตัวร้อยละ 1.1 ในไตรมาสก่อนหน้า ตามการขยายตัวเร่งขึ้นและกระจายตัวมากขึ้นของอุตสาหกรรมสำคัญๆ สอดคล้องกับดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 โดยดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่มีสัดส่วนการส่งออกในช่วงร้อยละ 30 - 60 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.6 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อบริโภคภายในประเทศ (สัดส่วนส่งออกน้อยกว่าร้อยละ 30) ขยายตัวร้อยละ 2.6 ในขณะที่ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมกลุ่มการผลิตเพื่อส่งออก (สัดส่วนส่งออกมากกว่าร้อยละ 60) ลดลงร้อยละ 0.4 ซึ่งมีสาเหตุสำคัญมาจากการลดลงของการผลิตเครื่องจักรที่ใช้กันทั่วไปอื่นๆ ในขณะที่อุตสาหกรรมเพื่อการส่งออกสำคัญส่วนใหญ่ขยายตัวและเร่งขึ้น อัตราการใช้กำลังการผลิตเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 62.0 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับร้อยละ 58.5 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมสำคัญๆ ขยายตัวเกือบทุกรายการ เช่น ยานยนต์ เครื่องยนต์ ส่วนประกอบและอุปกรณ์ประกอบสำหรับยานยนต์ หลอดอิเล็กทรอนิกส์และส่วนประกอบอิเล็กทรอนิกส์ ผลิตภัณฑ์ที่ได้จากการกลั่นน้ำมันปิโตรเลียม ผลิตภัณฑ์พลาสติก ผลิตภัณฑ์จากเนื้อสัตว์การผลิตเครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ เป็นต้น ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่ลดลง เช่น เครื่องจักรที่ใช้กันทั่วไปอื่นๆ เครื่องเพชรพลอยและรูปพรรณ และของที่เกี่ยวข้อง และการจัดเตรียมและการขนส่งสินค้า รวมถึงการก่อสร้าง เป็นต้น



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

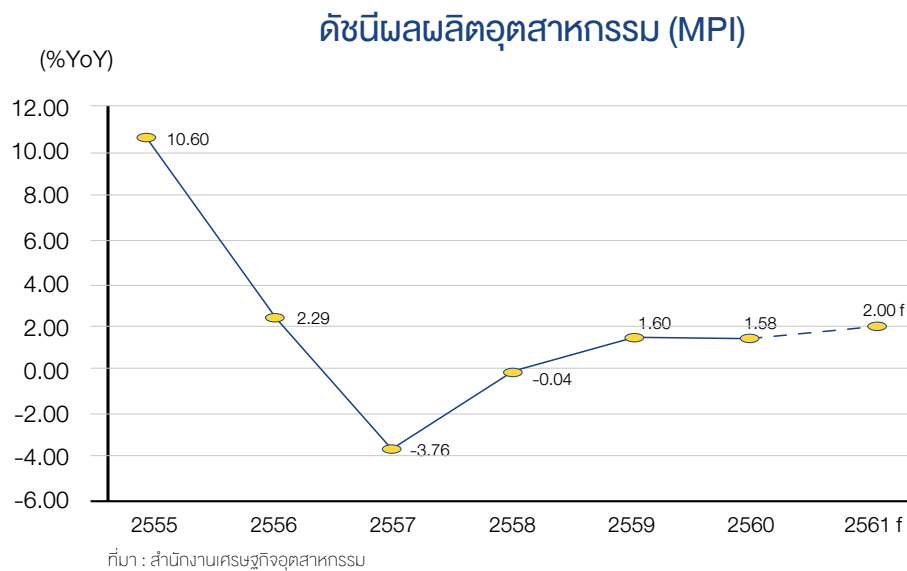
1.2 การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 61,633 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ. ขยายตัวสูงสุดในรอบ 19 ไตรมาส ร้อยละ 12.5 เร่งขึ้นจากร้อยละ 7.9 ในไตรมาสก่อนหน้า และกระจายตัวมากขึ้นทั้งในด้านจำนวนสินค้าและตลาดส่งออก สอดคล้องกับการขยายตัวเร่งขึ้นของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าหลัก และการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าในตลาดโลก โดยปริมาณการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 และราคาสินค้าส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 กลุ่มสินค้าส่งออกที่มูลค่าขยายตัว เช่น ข้าว ยางพารา มันสำปะหลัง น้ำตาล ผลิตภัณฑ์ยาง ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ เครื่องจักรและอุปกรณ์ และผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม เป็นต้น กลุ่มสินค้าส่งออกที่มูลค่าลดลง เช่น รถยนต์นั่ง รถกระบะและรถบรรทุก เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น การส่งออกไปยังตลาดสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป (15) จีน ญี่ปุ่น อาเซียน (9) ขยายตัวดีต่อเนื่อง ในขณะที่การส่งออกไปยังตะวันออกกลางกลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 13 ไตรมาส แต่การส่งออกไปยังตลาดออสเตรเลียลดลงเล็กน้อย เมื่อหักการส่งออกทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูปออกแล้ว มูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 เมื่อคิดในรูปของเงินบาท มูลค่าการส่งออกสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7

(%YoY)	2559	2560				
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q1	Q2	Q3	Q4
ดัชนีปริมาณการส่งออกสินค้า (%YoY)	0.5	5.9	2.9	5.0	8.7	7.0
ดัชนีราคาสินค้าส่งออก (%YoY)	-0.4	3.6	3.7	2.8	3.5	4.3
มูลค่าการส่งออกสินค้า (ล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	214,251	235,106	56,220	56,088	61,633	61,164
สินค้าส่งออกสำคัญ (%YoY)						
ยานยนต์	3.2	6.3	2.6	2.3	2.6	18.1
- รถยนต์ที่นั่ง	22.7	-7.1	-19.1	-9.8	-10.8	13.5
- รถกระบะและรถบรรทุก	-35.0	11.8	15.8	4.3	-1.8	30.2
- ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์	5.2	13.6	13.4	9.7	14.4	16.9
อุปกรณ์สื่อสารโทรคมนาคม	-6.2	51.1	21.6	71.6	49.6	60.4
ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม	-30.9	32.6	43.0	36.7	29.7	26.0
ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์	-10.1	5.8	-0.8	4.4	2.5	16.6
ผลิตภัณฑ์ยาง	8.1	41.2	51.5	32.4	37.1	44.3
ข้าว	-4.4	17.2	-7.2	19.3	43.9	20.5
ยาง	-12.1	35.7	78.3	37.9	22.9	11.7
มันสำปะหลัง	-19.0	-7.0	-18.5	-13.7	5.8	2.7
น้ำตาล	-8.6	7.0	-19.3	32.0	26.0	-9.5
ทองคำที่ยังไม่ขึ้นรูป	89.8	-20.7	-37.5	-45.4	52.7	-46.6

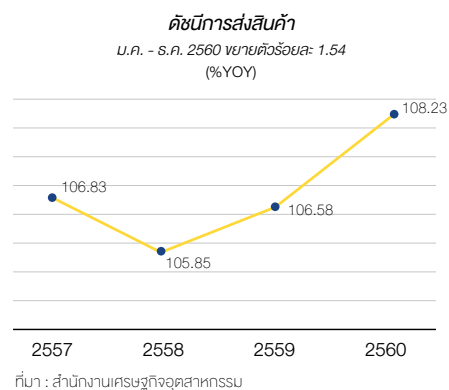
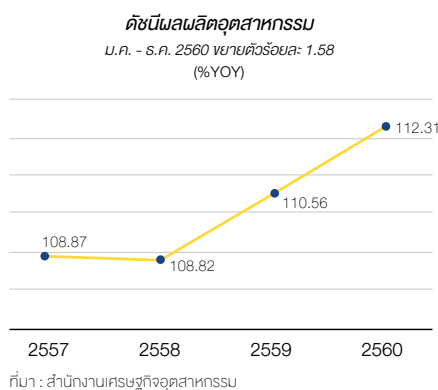
ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

2. ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมของประเทศไทย

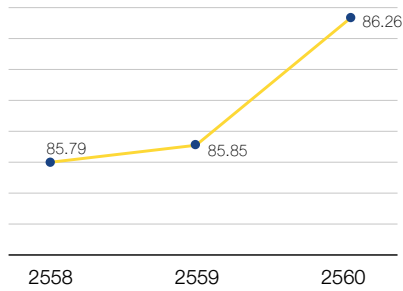
ภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมในปี 2560 เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ขยายตัวร้อยละ 1.58 ใกล้เคียงกับปี 2559 ที่ MPI ขยายตัวร้อยละ 1.6 โดยอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวดีในปี 2560 อาทิ อิเล็กทรอนิกส์ (การส่งออกไปตลาดหลักเพิ่มขึ้นและแนวโน้มในเรื่อง The Internet of Things (IoT)) รถยนต์ (เป็นการขยายตัวของตลาดในประเทศ เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศขยายตัว) อุตสาหกรรมอาหาร (จากผลผลิตที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งอุตสาหกรรมอาหารยังได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการส่งออกที่ความต้องการบริโภคขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการบริโภคในประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้น)



ดัชนีอุตสาหกรรมที่สำคัญ



ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรม
ม.ค. - ธ.ค. อยู่ระดับ 86.26



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม

ในช่วง 12 เดือน (เดือนมกราคม – ธันวาคม) ของปี 2560 ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมอยู่ที่ระดับ 112.31 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 (110.56) ร้อยละ 1.58

อุตสาหกรรมที่ส่งผลให้ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 อาทิ การผลิตผลิตภัณฑ์ยางอื่นๆ การผลิตหลอดอิเล็กทรอนิกส์และส่วนประกอบ และการผลิตส่วนประกอบและอุปกรณ์ประกอบสำหรับยานยนต์และเครื่องยนต์ เป็นต้น

สำหรับแนวโน้มปี 2561 คาดว่า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจะขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2560 เนื่องจากการขยายตัวในเกณฑ์ดีของ

เศรษฐกิจโลก เป็นปัจจัยสนับสนุนภาคส่งออกอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งแรงขับเคลื่อนการลงทุนของภาครัฐมีแนวโน้มเร่งตัวขึ้น และการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน การจ้างงาน เป็นต้น

ในช่วง 12 เดือน (เดือนมกราคม – ธันวาคม) ของปี 2560 ดัชนีการส่งสินค้าอยู่ที่ระดับ 108.23 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 (106.58) ร้อยละ 1.54

อุตสาหกรรมที่ส่งผลให้ดัชนีการส่งสินค้าเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 อาทิ การผลิตส่วนประกอบและอุปกรณ์ประกอบสำหรับยานยนต์และเครื่องยนต์ การผลิตหลอดอิเล็กทรอนิกส์และส่วนประกอบ และการผลิตน้ำมันจากพืช น้ำมันจากสัตว์ และไขมันจากสัตว์ เป็นต้น

สำหรับแนวโน้มปี 2561 คาดว่า ดัชนีการส่งสินค้าจะขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2560 สอดคล้องกับดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (มูลค่าเพิ่ม) ข้างต้น

ในช่วงเดือน ม.ค. - ธ.ค. (12 เดือนแรก) ของปี 2560 ดัชนีโดยเฉลี่ยมีค่า 86.26 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 (85.85) และดัชนีความเชื่อมั่นภาคการส่งออกล่วงหน้า 3 เดือน อยู่ระดับ 101.26 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 (100.38)

สำหรับแนวโน้มในปี 2561 คาดว่า ดัชนีความเชื่อมั่นภาคอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้นจากปี 2560 เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องจากการขับเคลื่อนสำคัญในการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ อาทิ ด้านการคมนาคมมีการลงทุนโครงการรถไฟฟ้าของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย หรือ สฟม. เพื่อแก้ไขการจราจรในกรุงเทพมหานคร และการลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เพื่อยกระดับเศรษฐกิจภาคอุตสาหกรรมไทยให้เป็นศูนย์กลางการผลิตในภูมิภาค เป็นต้น

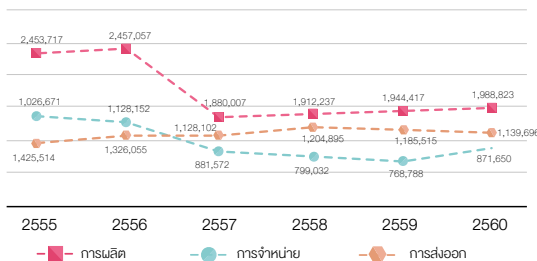
การวิเคราะห์อุตสาหกรรมของผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้าของกองกริสต์



2.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมรถยนต์และชิ้นส่วนรถยนต์

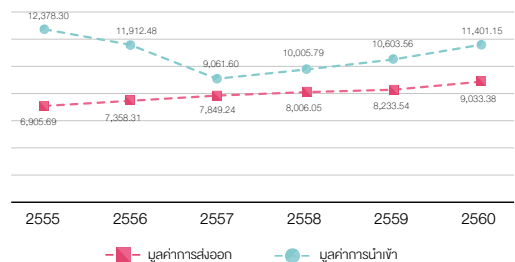
อุตสาหกรรมรถยนต์ปี 2560 ปริมาณการผลิตขยายตัวเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการขยายตัวของตลาดในประเทศ เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศขยายตัวซึ่งสอดคล้องกับที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2560 จะขยายตัวร้อยละ 3.9 รวมทั้งมีการเปิดตัวรถยนต์รุ่นใหม่เพื่อกระตุ้นตลาดในประเทศ อย่างไรก็ตาม ตลาดส่งออกมีการชะลอตัวในประเทศแถบเอเชีย ตะวันออกกลาง แอฟริกา ยุโรป และอเมริกากลางและใต้

การผลิต จำหน่าย และส่งออกรถยนต์ (คัน)



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม รวบรวมกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

มูลค่าการส่งออกและนำเข้าส่วนประกอบและอุปกรณ์รถยนต์ (ล้านเหรียญสหรัฐ)



ที่มา : ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ โดยคำนวณเบื้องต้นจากกรมศุลกากร

การผลิตรถยนต์

ในปี 2560 (ม.ค. - ธ.ค.) มีปริมาณการผลิตรถยนต์ 1,988,823 คัน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีปริมาณการผลิต 1,944,417 คัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.28 โดยแบ่งเป็นการผลิตรถยนต์นั่ง ร้อยละ 42 รถกระบะ 1 คัน และอเนกประสงค์ ร้อยละ 56 และรถยนต์เพื่อการพาณิชย์อื่นๆ ร้อยละ 2

การจำหน่ายรถยนต์ในประเทศ

ในปี 2560 (ม.ค. - ธ.ค.) มีจำนวน 871,650 คัน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีปริมาณการจำหน่าย 768,788 คัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.38 โดยแบ่งเป็นการจำหน่ายรถยนต์นั่ง ร้อยละ 40 รถกระบะ 1 คัน ร้อยละ 41 รถ PPV และ SUV ร้อยละ 14 และรถยนต์เพื่อการพาณิชย์อื่นๆ ร้อยละ 5

การส่งออกรถยนต์

ในปี 2560 (ม.ค. - ธ.ค.) มีปริมาณการส่งออกรถยนต์จำนวน 1,139,696 คัน เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีปริมาณการส่งออก 1,188,515 คัน ลดลงร้อยละ 4.11 โดยเป็นการลดลงเกือบทุกตลาด ยกเว้นในประเทศแถบโอเชียเนียและอเมริกาเหนือ

มูลค่าการส่งออกของส่วนประกอบและอุปกรณ์รถยนต์

ในปี 2560 (ม.ค. - ธ.ค.) มีมูลค่า 9,033.88 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีมูลค่า 8,233.54 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.72 ตลาดส่งออกที่สำคัญของส่วนประกอบและอุปกรณ์รถยนต์ ได้แก่ ญี่ปุ่น อินโดนีเซีย และมาเลเซีย

มูลค่าการนำเข้าของส่วนประกอบและอุปกรณ์ยานยนต์

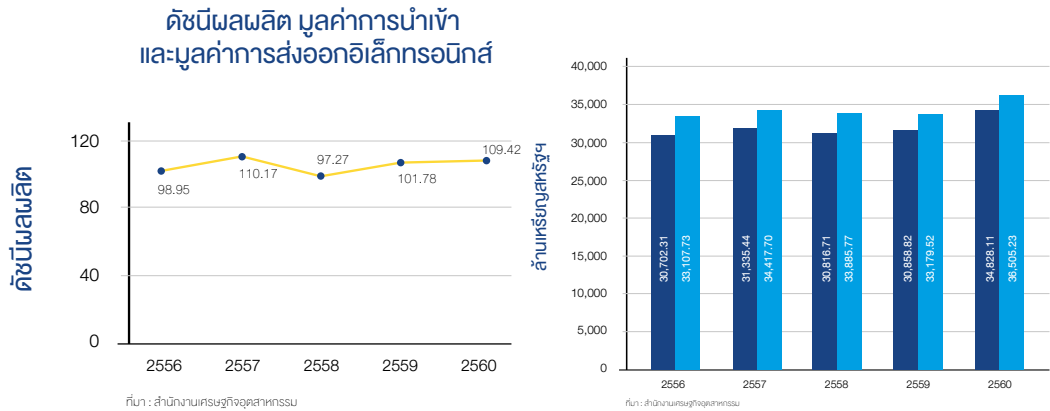
ในปี 2560 (ม.ค. - ธ.ค.) มีมูลค่า 11,401.15 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีมูลค่า 10,603.56 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.52 ตลาดส่งออกที่สำคัญของส่วนประกอบและอุปกรณ์รถยนต์ ได้แก่ ญี่ปุ่น จีน และสหรัฐอเมริกา

แนวโน้มอุตสาหกรรมรถยนต์ ปี 2561

สำหรับประมาณการของอุตสาหกรรมรถยนต์ในปี 2561 จากการคาดการณ์ของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยคาดว่า การผลิตรถยนต์ประมาณ 2,000,000 คัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.56 โดยแบ่งเป็นการผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศประมาณ 900,000 คัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.25 และเป็นการผลิตเพื่อการส่งออกประมาณ 1,100,000 คัน ซึ่งสอดคล้องกับที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ (GDP) ปี 2561 ว่าจะขยายตัวร้อยละ 3 - 4 สำหรับตลาดส่งออกมีแนวโน้มดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก

2.2 อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

การผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ในปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.51 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 โดยปรับตัวเพิ่มขึ้นในส่วนของ Semiconductor, IC, HDD และ PCBA เป็นผลจากการขยายตัวของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ของโลกมีความต้องการใช้เพิ่มขึ้น และมีมูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นในตลาดญี่ปุ่น อาเซียน จีน สหภาพยุโรป และสหรัฐอเมริกา



การผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์

ในปี 2560 มีดัชนีผลผลิตอยู่ที่ระดับ 109.42 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 7.51 โดยสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ได้แก่ Semiconductor, HDD, IC และ PCBA เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.78, 16.24, 8.84 และ 1.95 ตามลำดับ จากการขยายตัวของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ของโลกมีความต้องการใช้เพิ่มขึ้น เนื่องจาก IC เป็นชิ้นส่วนสำคัญในการพัฒนาสินค้าที่มีการใช้เทคโนโลยีที่สูงรวมถึงนำไปใช้เป็นชิ้นส่วนใน Smartphone และ Tablet ซึ่งมีความต้องการเพิ่มขึ้นสำหรับการผลิต HDD มีการพัฒนาให้มีความจุมากขึ้นสำหรับนำไปใช้ใน Cloud Storage

การส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์

ในปี 2560 มีมูลค่า 36,505.23 ล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.02 โดยตลาดส่งออกหลักทั้งหมดปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งญี่ปุ่น จีน อาเซียน สหภาพยุโรป และสหรัฐอเมริกา โดยส่วนประกอบและอุปกรณ์ประกอบเครื่องคอมพิวเตอร์มีมูลค่าการส่งออก 14,358.12 ล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.01 วงจรรวม (IC) มีมูลค่า 8,250.85 ล้านเหรียญสหรัฐ เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.66 และเครื่องโทรศัพท์และอุปกรณ์ปรับตัวเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 120.71 มีมูลค่า 2,079.73 ล้านเหรียญสหรัฐ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเพิ่มขึ้นในตลาดญี่ปุ่นและสหภาพยุโรป

แนวโน้มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ในปี 2561

“สำหรับอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ในปี 2561 คาดว่าการผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์จะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.00 และคาดว่าจะมีมูลค่าการส่งออกไปตลาดหลักเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.00 เมื่อเทียบกับปีก่อนสินค้าที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น คือ IC เนื่องจากความต้องการ IC ซึ่งเป็นชิ้นส่วนสำคัญในการพัฒนาสินค้าที่มีการใช้เทคโนโลยีที่สูงขึ้น รวมถึงนำไปใช้เป็นชิ้นส่วนใน Smartphone และ Tablet ซึ่งมีความต้องการเพิ่มขึ้นมาก”

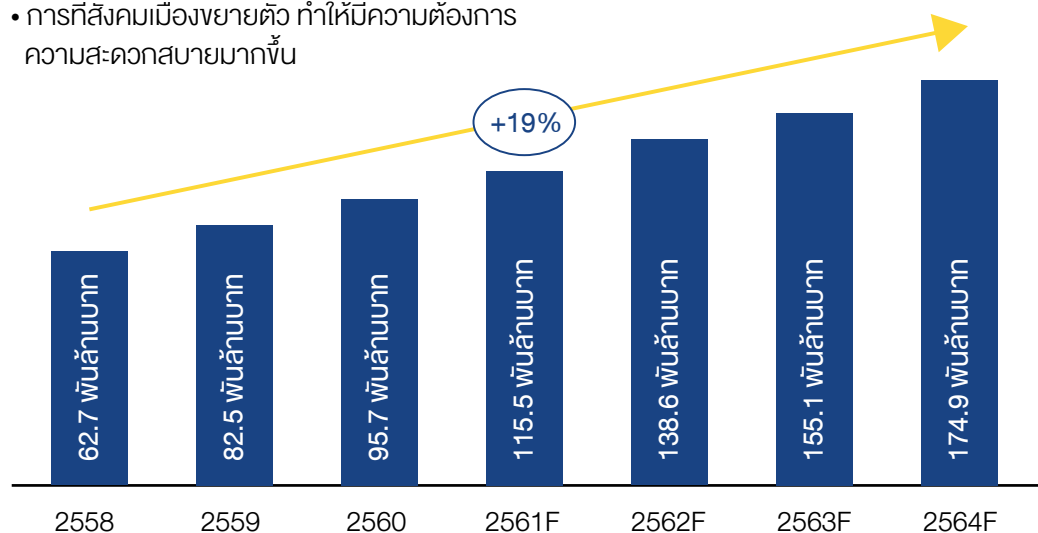
2.3 อุตสาหกรรมโลจิสติกส์

อุตสาหกรรมโลจิสติกส์ไทยมีข้อได้เปรียบหลายประการ หากมองศักยภาพของไทยในแง่จุดยุทธศาสตร์ไทยมีที่ตั้งเหมาะสำหรับการผลิตและการค้ามาก ไทยมีโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อม มีการเชื่อมโยงประตูการค้า โดยเฉพาะผ่านเส้นทางคมนาคมทางบกกับประเทศเพื่อนบ้าน ประกอบกับโอกาสในการทำธุรกิจให้บริการโลจิสติกส์ของไทยก็เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการที่ไทยมีการเจรจาการค้าเสรีกับหลายประเทศ

อุตสาหกรรมโลจิสติกส์ในปี 2560 มีการเติบโตประมาณ 16% เมื่อเทียบกับปี 2559 หรือประมาณ 13,200 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตทางด้านอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce) เป็นหลัก ซึ่งการเติบโตได้รับปัจจัยบวกจากการเติบโตของการใช้อินเทอร์เน็ต (Internet) สมาร์ทโฟน (Smartphone) เป็นหลัก นอกจากนั้นเกิดจากวิถีชีวิตที่เข้าสู่สังคมเมืองมากขึ้นซึ่งอิงกับการใช้อุปกรณ์ไอทีมากขึ้น ดังนั้นการประกอบธุรกิจเชิงอีคอมเมิร์ซ (E-Commerce) จึงส่งผลต่อความต้องการอาคารคลังสินค้าเพื่อจัดเก็บสินค้าเพื่อพร้อมสำหรับการกระจายสินค้าแบบทันที (Real-time) เพื่อให้สินค้าถึงมือผู้บริโภคโดยใช้เวลาน้อยที่สุด

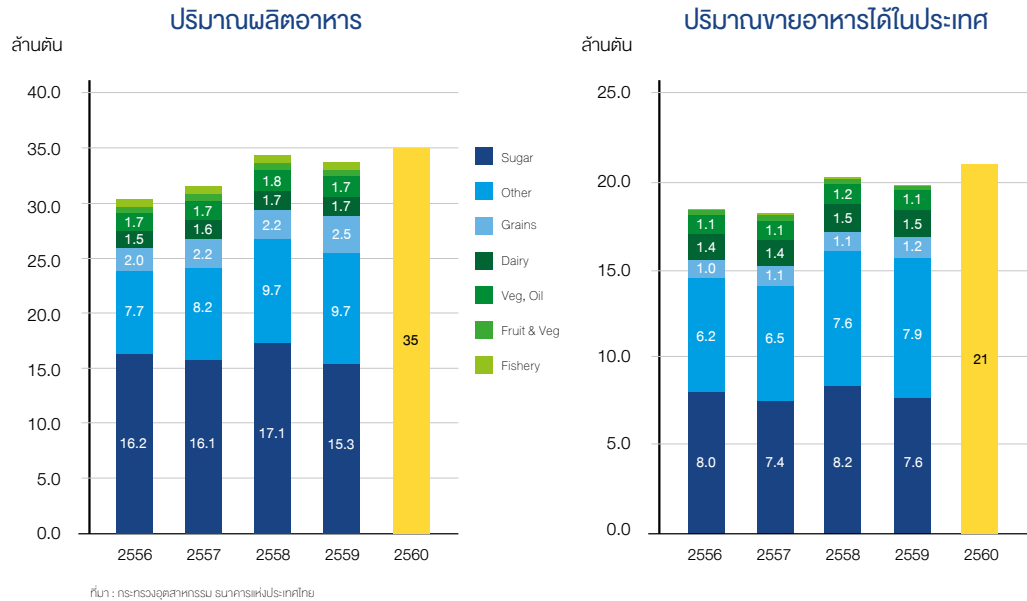
ปัจจัยที่ทำให้อุตสาหกรรมโลจิสติกส์เติบโตอย่างก้าวกระโดด

- การเพิ่มการใช้สมาร์ทโฟน (Smartphone)
- การเพิ่มใช้อินเทอร์เน็ต
- การที่สังคมเมืองขยายตัว ทำให้มีความต้องการความสะดวกสบายมากขึ้น



2.4 อุตสาหกรรมอาหาร

ปริมาณการผลิตอุตสาหกรรมอาหารปี 2560 ปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2559 เพื่อรองรับผลผลิตที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งอุตสาหกรรมอาหารยังได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการส่งออกที่ความต้องการบริโภคขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการบริโภคในประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้นจากภาพรวมเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง



การจำหน่ายอาหาร

ปี 2560 มีปริมาณ 20,695,424.37 ตัน ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 3.99 (%YoY) จากการจำหน่ายกลุ่มปศุสัตว์ (เนื้อไก่แช่แข็งและแช่เย็น) ประมง (ปลาแช่แข็ง) น้ำมันพืช (น้ำมันปาล์มดิบ) ผักและผลไม้ (น้ำผลไม้และกะทิ) ธัญพืชและแป้ง (แป้งมันสำปะหลัง) และอาหารสัตว์ (อาหารสำเร็จรูปไก่และหมู) เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจมีแนวโน้มดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้การบริโภคเพิ่มขึ้น

การผลิตอาหาร

ปี 2560 มีปริมาณ 34,975,148.03 ตัน ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 5.61 (%YoY) จากการผลิตสินค้าสำคัญ เช่น น้ำมันปาล์มดิบ สับปะรดกระป๋อง เนื้อไก่แช่แข็งและแช่เย็น ไก่กึ่งสำเร็จรูป/ปรุงรส น้ำตาลทรายดิบ กุ้งแช่แข็ง บะหมี่กึ่งสำเร็จรูป และอาหารสัตว์ เพื่อบริโภคความต้องการบริโภคทั้งในและต่างประเทศที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง

การส่งออก

ปี 2560 มีมูลค่า 28,959.94 ล้านดอลลาร์ฯ ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ร้อยละ 10.72 (%YoY) จากการส่งออกที่เพิ่มขึ้นในทุกกลุ่มผลิตภัณฑ์สำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสินค้าส่งออกที่เพิ่มขึ้นทั้งในด้านปริมาณและมูลค่า อาทิ ข้าวขาว ข้าวหอมมะลิ แป้งข้าวเจ้า เส้นหมี่ก๊วยเตี๋ยว นมผงกรอบ บะหมี่กึ่งสำเร็จรูป อาหารสำเร็จ เนื้อไก่แช่แข็งและแช่เย็น ไก่กึ่งสำเร็จรูป/ปรุงรส ผลไม้สดแช่เย็น แช่แข็ง และแห้ง (ทุเรียนและลำไย) สิ่งปรุงรสอาหาร (ซอสและผงปรุงรส) รวมทั้งสินค้าที่ปริมาณส่งออกลดลงแต่มูลค่ากลับเพิ่มขึ้น อาทิ กุ้งสดแช่เย็นแช่แข็ง วนักระป๋อง และน้ำตาลทราย เนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าหลักอย่างสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป จีน และญี่ปุ่น รวมทั้ง CLMV

นโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมอาหาร

นโยบาย Super Cluster “การจัดตั้งเมืองนวัตกรรมด้านอาหาร (Food Innopolis)” ที่ช่วยส่งเสริมให้เกิดการพัฒนาด้านนวัตกรรมการแปรรูปอาหารอย่างครบวงจร และการจัดตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษตามแนวชายแดน รวมทั้งมาตรการการเงินคลังเพื่อสนับสนุนเกษตรกรผู้มีรายได้น้อย ผู้ประกอบการ SMEs และวิสาหกิจชุมชน ส่งผลให้อุตสาหกรรมอาหารและเครื่องดื่มมีแนวโน้มขยายตัว

แนวโน้มอุตสาหกรรมอาหาร ปี 2561

“การผลิตและการส่งออกในภาพรวมอุตสาหกรรมอาหาร ปี 2561 คาดว่าจะขยายตัว เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน เนื่องจากผลผลิตสินค้าเกษตรเพิ่มขึ้นตามสภาพภูมิอากาศที่เหมาะสม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะประเทศคู่ค้าหลักของไทยอย่างสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป จีน และญี่ปุ่น และ CLMV รวมทั้งต้นทุนการผลิตมีแนวโน้มลดลงตามราคาวัตถุดิบอาหารสัตว์ที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ ส่งผลให้การส่งออกขยายตัวได้ต่อเนื่อง ทั้งกลุ่มปศุสัตว์ ประมง ผักผลไม้ น้ำตาลและข้าว รัญพืชและแป้ง ประกอบกับการบริโภคในประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้นจากภาพรวมเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มดีขึ้นอย่างต่อเนื่องเช่นกัน”

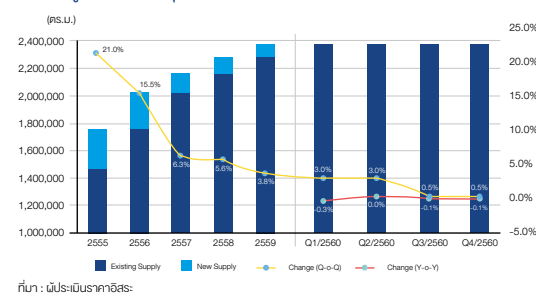
3. ภาพรวมอุตสาหกรรมอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและคลังสินค้า

อุปทาน (Supply)

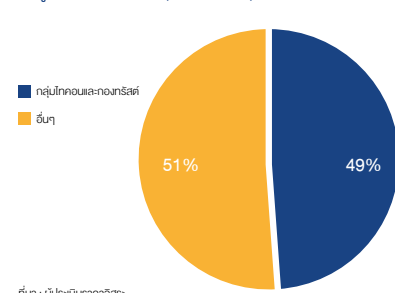
สำหรับอุปทานอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมแบ่งออกเป็นที่ดินว่างเปล่าที่ตั้งภายในเขตอุตสาหกรรม (นิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตอุตสาหกรรม) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า โดยอุปทานของที่ดินว่างเปล่า พบว่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560 โดยมีอุปทานประมาณ 157,000 ไร่ คาดว่าในอนาคตจะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 26,000 ไร่ ที่ปัจจุบันอยู่ภายใต้การพัฒนาหรือกำลังรอการพัฒนา โดยในด้านทำเลที่ตั้งพบว่า นิคมอีสเทิร์น ซิบอร์ด ชลบุรีและระยอง ยังเป็นทำเลที่มีความนิยมสูงสุด เนื่องจากอยู่ใกล้กับท่าเรือ ซึ่งส่งผลดีให้กับด้านการขนส่งและความปลอดภัยจากปัญหาอุทกภัย ทำเลที่ได้รับความนิยมรองลงมา ได้แก่ บริเวณจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื่องจากอยู่ใกล้กับกรุงเทพฯ มาก

สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยผู้ประกอบการหลัก จำนวน 6 ราย ได้แก่ กลุ่มบริษัทไทยคอน และกองทรัสต์ TREIT บมจ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม (TFD) บมจ.เหมราชพัฒนาที่ดิน (เหมราช) บจก.ปิ่นทองกรุ๊ปแมนเนจเม้นท์ แอนด์ คอนซิลแทนท์ (ปิ่นทอง) กลุ่มบริษัทอมตะ (อมตะ) และ บมจ.ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น (WHA) พบว่า มีปริมาณอุปทานรวมประมาณ 1,100 หน่วย เป็นพื้นที่รวมประมาณ 2,300,000 ตร.ม. ลดลง 0.1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากโรงงานสำเร็จรูปบางส่วนได้ถูกขายให้แก่ผู้เช่า และเพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยเป็นของไทคอนมากที่สุดประมาณ 49% และผู้ประกอบการอื่นอีกรวมกัน 51%

แผนภูมิแสดงปริมาณอุปทานของพื้นที่โรงงานให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560

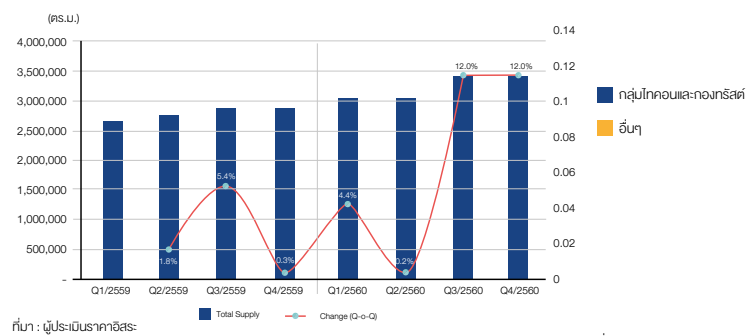


แผนภูมิแสดงส่วนแบ่งตลาด (Market Share) ของพื้นที่โรงงานให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560

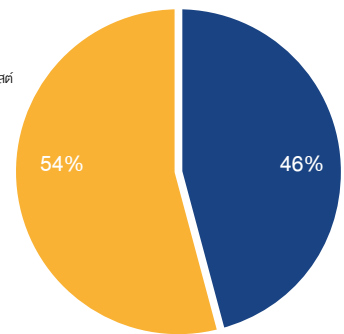


ด้านคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ปริมาณอุปทานรวมประมาณ 3,400,000 ตร.ม. เพิ่มขึ้นประมาณ 360,000 ตร.ม. คิดเป็นเพิ่มขึ้น 12% จากไตรมาสก่อนหน้า โดยเป็นของกลุ่มโทคอนและกองกริสต์มากที่สุดประมาณ 46% และผู้ประกอบการอื่นอีกรวมกัน 54% ในอนาคตภายในเวลาประมาณ 8 – 14 เดือน คาดว่าจะมีปริมาณอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 230,000 ตร.ม. ซึ่งอยู่ภายใต้การพัฒนา ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560

แผนภูมิแสดงปริมาณอุปทานของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560



แผนภูมิแสดงส่วนแบ่งตลาด (Market Share) ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560

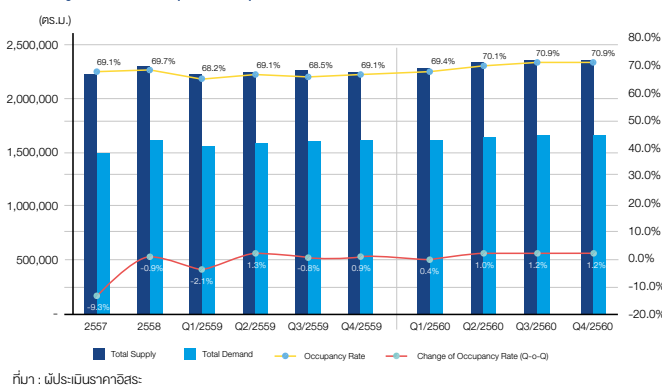


อุปสงค์ (Demand)

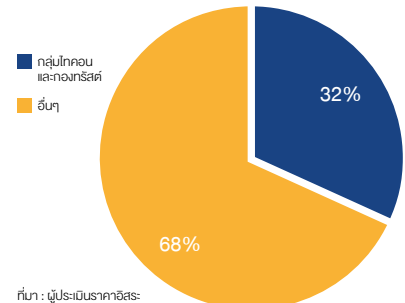
ปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560 มีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 70% ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า 1.2% โดยเป็นการปรับตัวต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่ 4

ด้านส่วนแบ่งการตลาดของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่เกิดขึ้นจริง พบว่ากลุ่มโทคอนและกองกริสต์มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่ง ด้วยพื้นที่ประมาณ 580,000 ตร.ม. คิดเป็น 32% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และผู้ประกอบการอื่นอีกรวมกัน 54%

แผนภูมิแสดงปริมาณอุปสงค์และอุปทานของพื้นที่โรงงานให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560



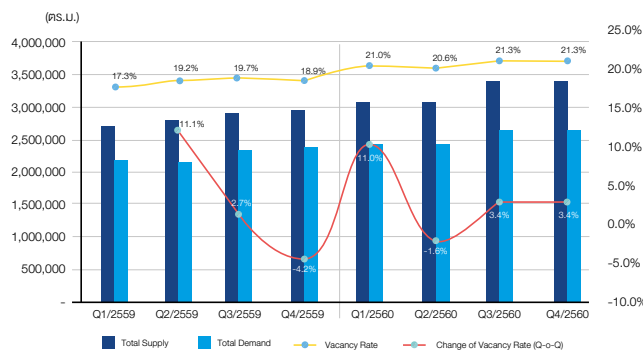
แผนภูมิแสดงส่วนแบ่งตลาดของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่เกิดขึ้นจริง ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560



ด้านปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า มีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 79% ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า 0.9% แต่หากพิจารณาถึงตัวเลขของพื้นที่การเช่าที่เกิดขึ้นจริง พบว่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560 ปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 260,000 ตร.ม. แต่เนื่องจากปริมาณอุปทานของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก จึงทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวลดลง โดยเกิดขึ้นกับไตรมาสที่ 4 ปี 2559 เช่นกัน แสดงให้เห็นถึงปริมาณอุปทานพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าใหม่ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดของผู้ประกอบการต่างๆ มากกว่าปริมาณอุปสงค์การเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละไตรมาส

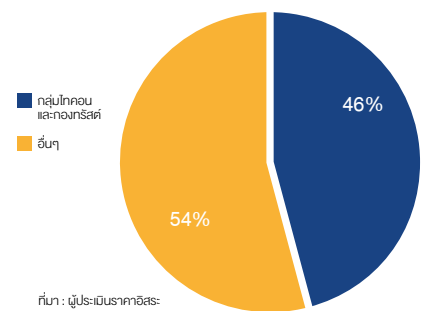
ด้านส่วนแบ่งการตลาดของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าที่เกิดขึ้นจริง พบว่ากลุ่มโทคอนและกองกริสต์มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่งด้วยพื้นที่ประมาณ 1,500,000 ตร.ม. คิดเป็น 46% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด และผู้ประกอบการอื่นอีกรวมกันประมาณ 54% ซึ่งได้แก่ WHA , TFD, Hemraj, Amata, Pinthong และอื่นๆ

แผนภูมิแสดงปริมาณอุปสงค์และอุปทาน
ของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560



ที่มา : ผู้ประเมินราคาอิสระ

แผนภูมิแสดงส่วนแบ่งตลาดของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูป
ให้เช่าที่เกิดขึ้นจริง ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2560



ที่มา : ผู้ประเมินราคาอิสระ



สรุปสาระสำคัญ ผลการดำเนินงานบริหารทรัพย์สิน

ทรัพย์สินทั้งหมด

490 ยูนิต

- อาคารโรงงาน 298 ยูนิต
- อาคารคลังสินค้า 192 ยูนิต

พื้นที่ให้เช่ารวม

1,484,660 ตร.ม.

มูลค่าทรัพย์สินรวม

30,451

ล้านบาท

อัตราการใช้พื้นที่

79%

การต่อสัญญาเช่า

กับกองกริสต์

ประมาณ 85%

อายุอาคารโดยเฉลี่ย

ของทรัพย์สิน

10.55 ปี

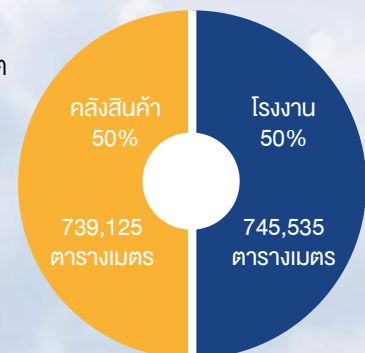
จากการที่กองกริสต์ทำการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับ TREIT เสร็จสิ้นภายในปี 2560 นั้น ทำให้จำนวนอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองกริสต์เติบโตขึ้นจาก 98 ยูนิต เป็น 490 ยูนิต และพื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 369,705 ตารางเมตร เป็น 1,484,660 ตารางเมตร และมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจาก 7,352 ล้านบาท เป็น 30,451 ล้านบาท ซึ่งด้วยพื้นที่ให้เช่าและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จึงทำให้กองกริสต์ TREIT เป็นกองกริสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย ซึ่งสามารถสรุปผลดำเนินงานการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองกริสต์ประจำปี 2560 ได้ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองกริสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินรวม 490 ยูนิต

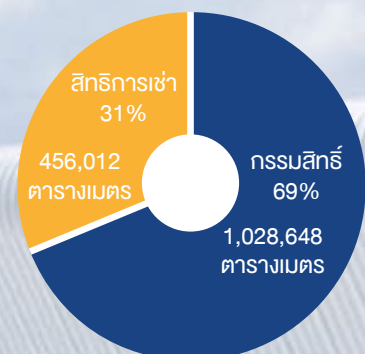
พื้นที่ให้เช่ารวม 1,484,660 ตารางเมตร โดยจำแนกเป็น

- อาคารโรงงาน 298 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม 745,535 ตารางเมตร
- อาคารคลังสินค้า 192 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม 739,125 ตารางเมตร



รูปแบบการลงทุน

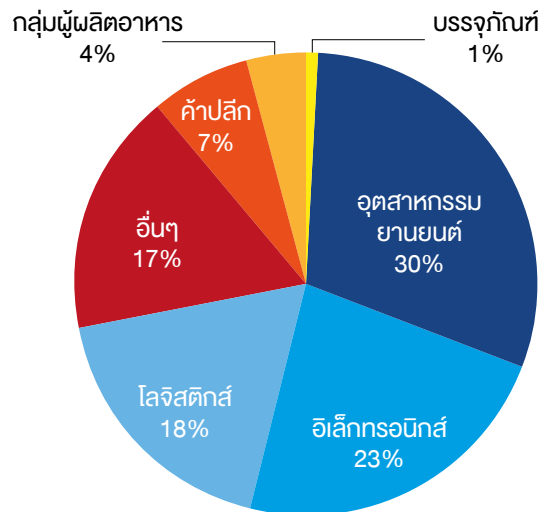
- กรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ 69 ของพื้นที่ให้เช่ารวม โดยมีรายละเอียดดังนี้
พื้นที่ให้เช่ารวม 1,028,648 ตารางเมตร โดยจำแนกเป็น
อาคารโรงงาน 257 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม 619,435 ตารางเมตร
อาคารคลังสินค้า 109 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม 409,213 ตารางเมตร
- สิทธิการเช่า คิดเป็นร้อยละ 31 ของพื้นที่ให้เช่ารวม โดยมีรายละเอียดดังนี้
พื้นที่ให้เช่ารวม 456,012 ตารางเมตร โดยจำแนกเป็น
อาคารโรงงาน 41 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 126,100 ตารางเมตร
อาคารคลังสินค้า 83 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวม 329,912 ตารางเมตร



ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

ผู้เช่าปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันและไม่กระจุกตัวในอุตสาหกรรมเป็นการเฉพาะ โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่มีผู้เช่าสูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ อุตสาหกรรมยานยนต์ อิเล็กทรอนิกส์ และผู้ให้บริการโลจิสติกส์ ตามลำดับ

ข้อมูลผู้เช่าจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สรุปได้ดังนี้

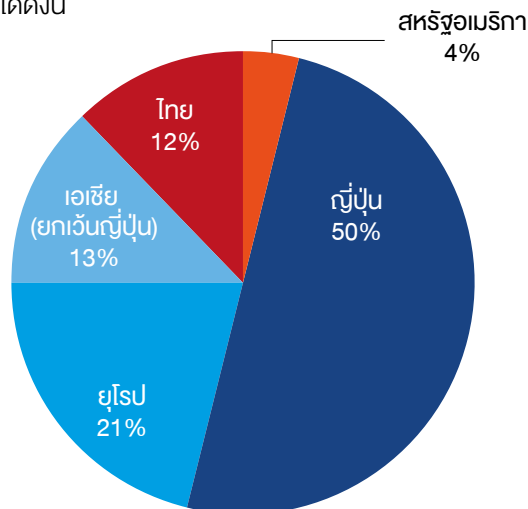


หมายเหตุ : อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้ตามสัญญาเช่าและบริการ เดือนธันวาคม 2560

สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ (รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน) ส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าบริษัท สัญชาติญี่ปุ่น รองลงมาคือ ยุโรป เอเชีย ไทย และอเมริกาเหนือ ตามลำดับ

ข้อมูลผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานของกองทรัสต์ตามอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สรุปได้ดังนี้

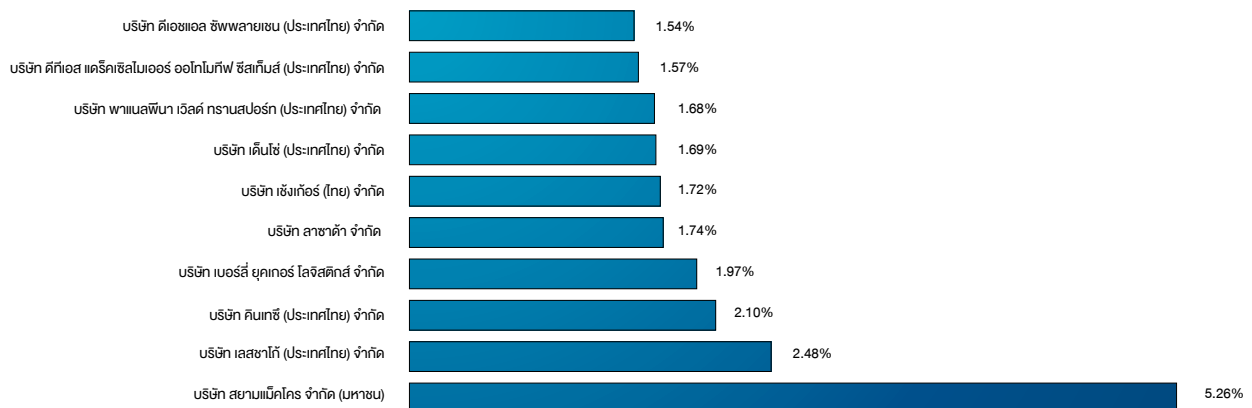


หมายเหตุ : อ้างอิงข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้ตามสัญญาเช่าและบริการ เดือนธันวาคม 2560

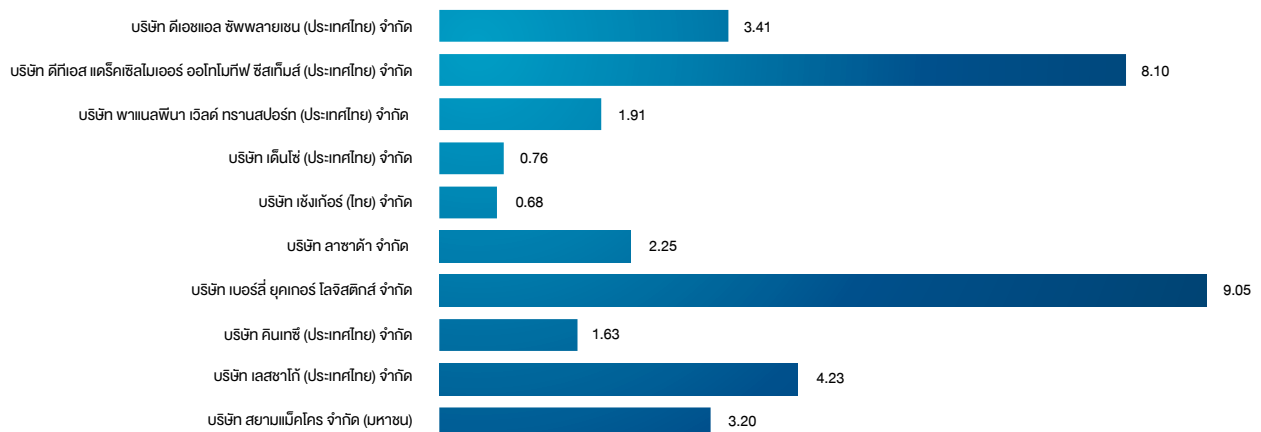
ผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้าของกองทรัสต์

ด้วยจำนวนผู้เช่าทั้งหมด 252 ราย ซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำและเป็นที่รู้จักในประเทศ และบริษัทชั้นนำจากต่างประเทศ กองทรัสต์ TREIT ถือว่ามีการกระจายกลุ่มฐานลูกค้าที่หลากหลายในแต่ละอุตสาหกรรม โดยผู้เช่า 10 อันดับแรก สร้างรายได้แก่กองทรัสต์ประมาณ 22% ของรายได้กองทรัสต์ทั้งหมด ซึ่งเป็นการกระจายฐานรายได้ที่ดีขึ้นกว่าปีก่อนซึ่งมีการกระจุกตัวของรายได้ของ 10 ผู้เช่าอันดับแรกอยู่ที่ 56% นอกจากนั้นการกระจายตัวในส่วนของผู้เช่าแต่ละอุตสาหกรรมนั้นดีขึ้นกว่าเดิมกว่าปี 2559

10 อันดับแรกของผู้เช่าที่สร้างรายได้สูงสุดแก่กองทรัสต์



อายุเฉลี่ยสัญญาเช่าของเหลือของผู้เช่าที่สร้างรายได้แก่กองทรัสต์ 10 อันดับแรก



รายละเอียดทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์ลงทุน

1. อาคารคลังสินค้า

อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-built) และ อาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Build-to-suit) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญ เหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่องเสาการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวน ประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า อุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นที่ให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้า และพื้นที่สำนักงานในตัว



คุณลักษณะและมาตรฐานของทรัพย์สินของกองทริสต์ TREIT (ตัวอย่าง : คลังสินค้า)

ระบบป้องกันอัคคีเพลิง
(FIRE PROTECTION SYSTEM)



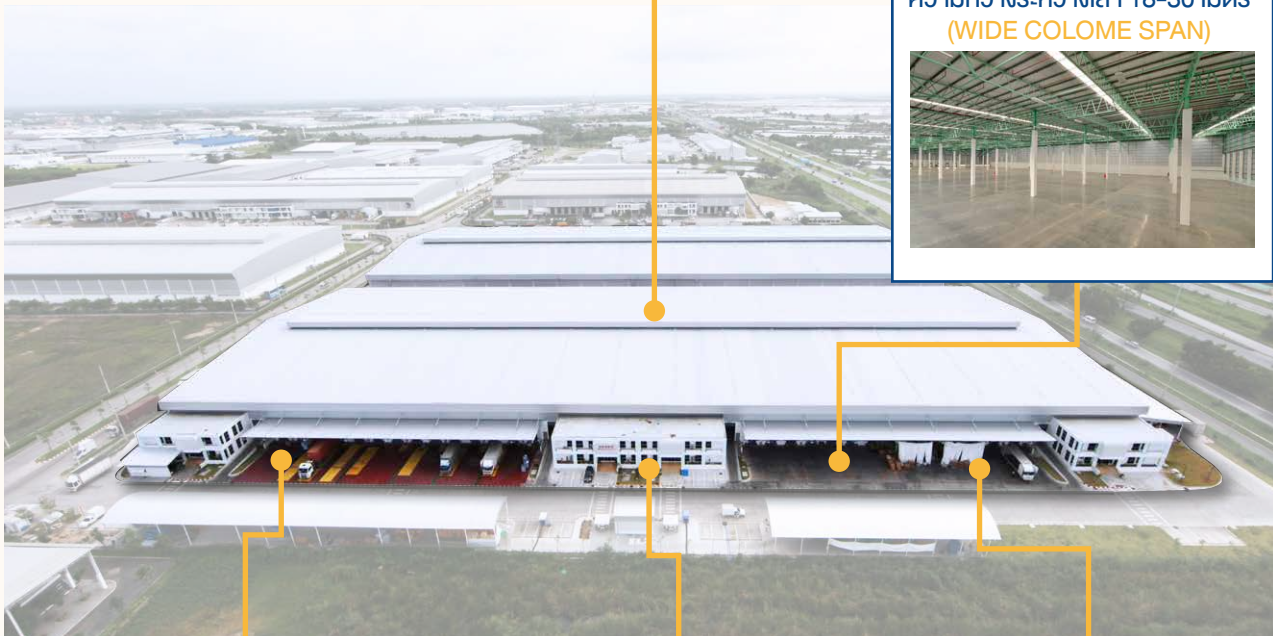
หลังคา 2 ชั้น ระบายความร้อน
(EXTRA ROOF RIDGE)



เพดานอาคารสูง 10-12 เมตร
(EXTRA CLEAR HEIGHT)



ความกว้างระหว่างเสา 18-30 เมตร
(WIDE COLOME SPAN)



ประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า
และลานยกกระดืบไฮดรอลิก
(OVERHEAD DOORS
WITH HYDRAULIC DOCK LEVELERS)



พื้นที่สำนักงาน
(OFFICE AREA)



พื้นคอนกรีตคุณภาพ
(INDUSTRIAL CONCRETE
FLOOR)



2. อาคารโรงงาน

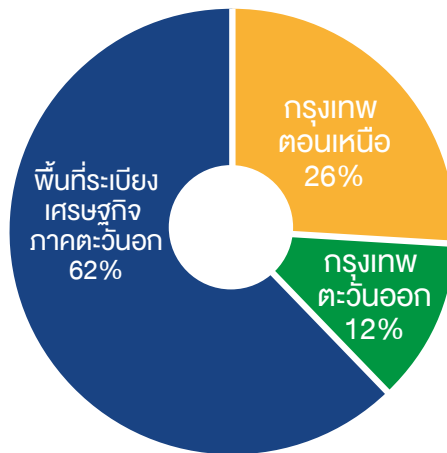
สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงานซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่อยู่ในทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันเป็นโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,200 – 14,250 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ 1 - 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานคุณภาพสูงในหลากหลายทำเลยุทธศาสตร์ และหลากหลายนิคมอุตสาหกรรม รวม 490 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 1,484,660 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้



การกระจายตัวของทรัพย์สินที่กองกริสรตลงทุน Portfolio Distribution

ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองกริสรตได้ลงทุน สามารถจำแนกออกเป็น 3 กลุ่มพื้นที่ คือ พื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจ
เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) มากที่สุด รองลงมาคือกรุงเทพตะวันออก
และกรุงเทพตอนเหนือตามลำดับ โดยมีสัดส่วนตามสรุปดังนี้



โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่ารวม	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง	-	30	81,600	5.5%	1,844.0
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จ.ชลบุรี	7	94	250,875	16.9%	5,737.9
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	-	13	27,050	1.8%	594.8
นิคมอุตสาหกรรมบางปู จ.สมุทรปราการ	-	11	35,525	2.4%	784.1
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช (บ่อวิน) จ.ชลบุรี	-	3	7,200	0.5%	168.7
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จ.พระนครศรีอยุธยา	-	36	98,828	6.7%	1,999.4
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม จ.ปทุมธานี	-	17	41,200	2.8%	793.4
นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง (โครงการ 1) จ.ชลบุรี	-	20	41,200	2.8%	897.1
นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง (โครงการ 2) จ.ชลบุรี	-	9	21,025	1.4%	550.7
นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง (โครงการ 3) จ.ชลบุรี	-	13	38,100	2.6%	1,059.4
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จ.พระนครศรีอยุธยา	3	52	140,906	9.5%	2,829.0
โครงการโทคอน โซลิสติคส์ พาร์ค บางนา จ.ฉะเชิงเทรา	81	-	258,260	17.4%	5,101.1
โครงการโทคอน โซลิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 จ.สมุทรปราการ	10	-	76,477	5.2%	1,313.2

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	จำนวนคลัง สินค้า (ยูนิต)	จำนวน โรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนต่อ พื้นที่ให้เช่า รวม	มูลค่า ทรัพย์สิน (ล้านบาท)
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 จ.สมุทรปราการ	13	-	56,700	3.8%	1,059.4
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (A) จ.ชลบุรี	6	-	27,016	1.8%	439.1
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (B) จ.ชลบุรี	4	-	11,400	0.8%	204.7
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (A) จ.ชลบุรี	4	-	15,800	1.1%	284.2
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 1 จ.ชลบุรี	21	-	69,404	4.7%	1,229.4
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 จ.ชลบุรี	15	-	43,950	3.0%	880.0
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1 จ.ชลบุรี	5	-	10,600	0.7%	189.3
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค โรงงาน- ปราจีนบุรี จ.ปราจีนบุรี	1	-	10,020	0.7%	198.4
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา จ.ชลบุรี	5	-	44,418	3.0%	764.5
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1 จ.พระนครศรีอยุธยา	13	-	67,306	4.5%	1,452.3
โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2 จ.พระนครศรีอยุธยา	4	-	9,800	0.7%	178.1
รวม	192	298	1,484,660	100.0%	30,450.6

ผู้จัดการกองกรัสด์ได้ทำการบริหารจัดการทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าให้มีการเติบโตขึ้นอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนั้นแล้วทางผู้จัดการกองกรัสด์ได้วางแผนอย่างเป็นองค์รวมเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน อันได้แก่ การปรับเปลี่ยนหลอดไฟ LED การพิจารณาการใช้กล้องวงจรปิดในการดูแลความปลอดภัย การวางแผนการซ่อมแซมโรงงาน และคลังสินค้าอย่างเป็นระบบเป็นต้น

นางสาวธีรภรณ์ ธรรมสร้างกุล
ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
บริษัท โทคอน แอแนมเจนิตี้ จำกัด



โรงงานและคลังสินค้าภายใต้กองทรัสต์



พระนครศรีอยุธยา

โรงงาน
นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน
- 13 โรงงาน
- พื้นที่ให้เช่า 27,050 ตารางเมตร

นิคมอุตสาหกรรมปอเท
- 36 โรงงาน
- พื้นที่ให้เช่า 98,828 ตารางเมตร

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
- 52 โรงงาน
- พื้นที่ให้เช่ารวม 122,582 ตารางเมตร

คลังสินค้า
ทีพาร์ค โรจนะ อยุธยา
- 3 คลังสินค้า
- พื้นที่ให้เช่ารวม 18,324 ตารางเมตร

ทีพาร์ค วัจน้อย 1
- 13 คลังสินค้า
- พื้นที่ให้เช่ารวม 67,306 ตารางเมตร

ทีพาร์ค วัจน้อย 2
- 4 คลังสินค้า
- พื้นที่ให้เช่ารวม 9,800 ตารางเมตร

- กรุงเทพตอนเหนือ
- กรุงเทพตะวันออก
- พื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก

ปทุมธานี

โรงงาน
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร
- 17 โรงงาน
- พื้นที่ให้เช่า 41,200 ตารางเมตร

ปราจีนบุรี

คลังสินค้า
ทีพาร์ค โรจนะ ปราจีนบุรี
- 1 คลังสินค้า
- พื้นที่ให้เช่า 10,020 ตารางเมตร

สมุทรปราการ

โรงงาน
นิคมอุตสาหกรรมบางปู
- 11 โรงงาน
- พื้นที่ให้เช่า 35,525 ตารางเมตร

คลังสินค้า
ทีพาร์ค บางพลี 1
- 10 คลังสินค้า
- พื้นที่ให้เช่ารวม 76,477 ตารางเมตร

ทีพาร์ค บางพลี 3
- 13 คลังสินค้า
- พื้นที่ให้เช่ารวม 56,700 ตารางเมตร

ชลบุรี

โรงงาน นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร - 94 โรงงาน - พื้นที่ให้เช่า 231,225 ตารางเมตร	ทีพาร์ค แหลมฉบัง 2 - 15 คลังสินค้า - พื้นที่ให้เช่า 43,950 ตารางเมตร
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช - 3 โรงงาน - พื้นที่ให้เช่า 7,200 ตารางเมตร	ทีพาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (A) - 6 คลังสินค้า - พื้นที่ให้เช่า 27,016 ตารางเมตร
นิคมอุตสาหกรรมบีนทอง - 42 โรงงาน - พื้นที่ให้เช่า 100,325 ตารางเมตร	ทีพาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (B) - 4 คลังสินค้า - พื้นที่ให้เช่า 11,400 ตารางเมตร
คลังสินค้า ทีพาร์ค อมตะนคร - 7 คลังสินค้า - พื้นที่ให้เช่า 19,650 ตารางเมตร	ทีพาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (A) - 4 คลังสินค้า - พื้นที่ให้เช่า 15,800 ตารางเมตร
ทีพาร์ค แหลมฉบัง 1 - 21 คลังสินค้า - พื้นที่ให้เช่า 69,404 ตารางเมตร	ทีพาร์ค พานทอง - 5 คลังสินค้า - พื้นที่ให้เช่า 10,600 ตารางเมตร
	ทีพาร์ค ศรีราชา - 5 คลังสินค้า - พื้นที่ให้เช่า 44,418 ตารางเมตร

ระยอง

โรงงาน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
- 30 โรงงาน
- พื้นที่ให้เช่า 81,600 ตารางเมตร



โรงงาน



คลังสินค้า



สนามบิน



ท่าเรือ

7 จังหวัด
24 พื้นที่ยุทธศาสตร์



นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดชลบุรี (อมตะนคร)

นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จ.ชลบุรี (อมตะนคร) ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ตั้งบนถนนบางนา-ตราด กม.57 ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง สะดวกต่อการเดินทางและการขนส่งสินค้า ด้วยเส้นทางที่หลากหลาย ได้แก่ ถนนบางนา-ตราด, ทางพิเศษบูรพาวิถี ทางหลวง และทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) รวมถึงระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียบพร้อม เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ถือพื้นที่สำคัญสำหรับภาคการผลิต ศูนย์กลางการเชื่อมโยงกลุ่มอุตสาหกรรมภาคการผลิตที่หลากหลาย

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทยคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า

นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จ.ชลบุรี (อมตะนคร)

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.423834, 101.000064

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	57 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	42 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	46 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน	94 ยูนิต
อาคารคลังสินค้า	7 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	250,875 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 65% สิทธิการเช่า 35% สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 2586)

มูลค่าทรัพย์สินรวม	5,737.90 ล้านบาท
--------------------	------------------



นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี (บ่อวิน) จังหวัดชลบุรี

นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ห่างจากกรุงเทพฯ 110 กม. สามารถเดินทางโดยทางหลวงหมายเลข 331 และทางหลวงหมายเลข 331 ใหม่ ซึ่งเชื่อมไปยังทางหลวงสาย 7 เชื่อมสู่ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง สะดวกต่อการขนส่งสินค้า และสามารถเดินทางไปได้ตัวอำเภอศรีราชาได้สะดวก เพียง 25 กม. เป็นแหล่งการผลิตที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกลุ่มอุตสาหกรรมเหล็กขนาดใหญ่ อีล็กทรอนิกส์ พลังงาน ชิ้นส่วนยานยนต์ และอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก

นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี (บ่อวิน) จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.050115, 101.092231

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	100 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	83 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	25 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน	3 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	7,200 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	168.7 ล้านบาท

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทยคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า



นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 1 จังหวัดชลบุรี

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 1 ตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 10 กิโลเมตร ติดถนนทางหลวงหมายเลข 7 สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิได้ภายในระยะเวลา 60 นาที และอยู่ห่างจากเมืองสำคัญในภูมิภาคตะวันออกอย่างเมืองศรีราชา 15 กม. และพัทยา 30 กม.

นอกจากนี้ยังมีจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่จุดศูนย์กลางของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก ทำให้ง่ายต่อการเชื่อมโยง ระบบซัพพลายเชน และโลจิสติกส์ในภูมิภาค

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 1 จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.123703, 100.990931

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	95 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	80 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	9 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน	20 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	41,200 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	897.1 ล้านบาท

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทยคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า



นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 2 จังหวัดชลบุรี

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 2 ตั้งอยู่ไม่ไกลจากนิคมอุตสาหกรรมปันทอง โครงการ 1 และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 13 กิโลเมตร สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ และกรุงเทพมหานครได้โดยสะดวก นอกจากนี้ยังอยู่ไม่ไกลจากเมืองสำคัญในภูมิภาคตะวันออก อย่างเมืองศรีราชา และพัทยา

เป็นทำเลที่ตั้งที่รองรับการขยายตัวของภาคการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก ง่ายต่อการเชื่อมโยงระบบซัพพลายเชน และโลจิสติกส์ในภูมิภาค

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 2 จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.119116, 101.032842

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	100 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	85 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	13 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน	9 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	21,025 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 59% สิทธิการเช่า 41% สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 2586)
มูลค่าทรัพย์สินรวม	550.7 ล้านบาท

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไอคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า



นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 3 จังหวัดชลบุรี

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 3 เป็นทำเลที่ตั้งที่รองรับการขยายตัวของภาคการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก อยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมปันทอง โครงการ 1 และนิคมอุตสาหกรรมปันทอง โครงการ 2 ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 17 กิโลเมตร สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ และกรุงเทพมหานครได้โดยสะดวก และมีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 3 จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.10551, 101.066961

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	104 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	89 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	17 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน	13 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	38,100 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 87% สิทธิการเช่า 13% สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 2586)
มูลค่าทรัพย์สินรวม	957.8 ล้านบาท

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า



โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (A) จังหวัดชลบุรี

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ ใกล้แหล่งผลิตกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์พื้นที่อีสเทิร์น ซีบอร์ด ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซีบอร์ด, นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี, นิคมอุตสาหกรรมบีนทอง และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จ.ระยอง สามารถตอบสนองความต้องการด้านโลจิสติกส์แก่กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ได้อย่างดี

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (A) จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.032656, 101.14151

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	121 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	119 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	40.5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จ.ระยอง	9 กม.
นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์น ซีบอร์ด จ.ระยอง	1 กม.
นิคมอุตสาหกรรม เหมราช จ.ชลบุรี	10 กม.
นิคมอุตสาหกรรม เหมราช อีสเทิร์น ซีบอร์ด	13 กม.
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	40 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบีนทอง โครงการ 1	25 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบีนทอง โครงการ 2	21 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบีนทอง โครงการ 3	17 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	6 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	27,016 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	439.1 ล้านบาท



โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 (B) จังหวัดชลบุรี

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 ตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งผลิตกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์น ซิบอร์ด เป็นอีกหนึ่งโครงการที่สามารถรองรับการขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์และสนับสนุนการดำเนินการด้านโลจิสติกส์ให้กับบริษัทผู้ค้าในนิคมใกล้เคียงมากมาย เช่น นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซิบอร์ด, นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี, นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จ.ระยอง

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 (B) จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.000251, 101.160822

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	126 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	123 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	44.5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง	6 กม.
นิคมอุตสาหกรรม เหมราช จ.ชลบุรี	14 กม.
นิคมอุตสาหกรรม เหมราช อีสเทิร์น ซิบอร์ด	9 กม.
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	44 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1	29 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 2	25 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 3	21 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	4 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	11,400 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	204.7 ล้านบาท



โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 (A) จังหวัดชลบุรี

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 (A) อยู่ห่างจากแหล่งผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์น ซิบอร์ดเพียง 2 นาที เป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่ดีสำหรับสนับสนุนความต้องการด้านโลจิสติกส์ให้กับกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์น ซิบอร์ด

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 (A) จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.092771, 101.088552

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	107 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	103 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	21.5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง	18.5 กม.
นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์น ซิบอร์ด จ.ระยอง	16 กม.
นิคมอุตสาหกรรม เหมราช จ.ชลบุรี	6.8 กม.
นิคมอุตสาหกรรม เหมราช อีสเทิร์น ซิบอร์ด	14 กม.
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	22.5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1	10 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 2	6 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 3	2 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	4 ยุนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	15,800 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	284.2 ล้านบาท



โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 1 จังหวัดชลบุรี

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 1 ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูง บนทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 7 นาที รวมทั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งผลิตภาคอุตสาหกรรม แวดล้อมด้วยนิคมอุตสาหกรรมมากมาย รวมถึงสะดวกในการคมนาคมขนส่ง และเอื้ออำนวยต่อการดำเนินการด้านโลจิสติกส์เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสะดวกในการขนส่งสินค้าผ่านท่าเรือแหลมฉบัง

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 1 จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.114945, 100.983088

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	99 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	92 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	11 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง	24.5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ชลบุรี	42 กม.
นิคมอุตสาหกรรม เหมราช จ.ชลบุรี	18 กม.
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	8 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1	1 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 2	5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 3	9 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	21 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	69,404 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,229.4 ล้านบาท



โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 จังหวัดชลบุรี

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูง ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ช่วยให้ผู้ค้าของเราเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุนการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ได้เป็นอย่างดี

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.126585, 100.956759

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	97 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	97 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	8 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง	32.1 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ชลบุรี	47 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซิบอร์ด จ.ระยอง	25 กม.
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช จ.ชลบุรี	23 กม.
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1	6 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 2	10 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 3	14 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	15 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	43,950 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	880.0 ล้านบาท

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่และรายละเอียดแต่ละหน้า



โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา จังหวัดชลบุรี

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตั้งอยู่บนจุดกึ่งกลางระหว่างนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จ.ชลบุรี (อมตะนคร) และท่าเรือแหลมฉบัง มีความเหมาะสมเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้ดำเนินการด้านโลจิสติกส์ เพื่อสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมการผลิต นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำศูนย์กระจายสินค้าสำหรับธุรกิจนำเข้า-ส่งออกผ่านทางท่าเรือแหลมฉบังอีกด้วย

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.173828, 101.002979

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	88 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	83.8 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	18 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง	32.6 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ชลบุรี	29.8 กม.
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น ซิบอร์ด จ.ระยอง	33.3 กม.
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช จ.ชลบุรี	23 กม.
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	17 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1	12 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 2	16 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 3	20 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	5 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	44,418 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	764.5 ล้านบาท



โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1 จังหวัดชลบุรี

โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง ตั้งอยู่บนจุดกึ่งกลางระหว่างนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จ.ชลบุรี (อมตะนคร) และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นทำเลศักยภาพรองรับการผลิตในพื้นที่อุตสาหกรรมลูกค้าของเราสามารถให้บริการด้านโลจิสติกส์เพื่อสนับสนุนบริษัทลูกค้าภายในนิคมได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำศูนย์กระจายสินค้าสำหรับธุรกิจนำเข้าส่งออกผ่านทางท่าเรือแหลมฉบังอีกด้วย

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไคคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1 จังหวัดชลบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดชลบุรี
GPS	13.464547, 101.080527

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	55.6 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	60.4 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	59.8 กม.
สถานีรถไฟและแยกสินค้าคลอง	66.3 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	46.6 กม.
นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	57.4 กม.
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1	51.8 กม.
นิคมอุตสาหกรรมเวสไกรว์	29.5 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	5 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	10,600 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	189.3 ล้านบาท



นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง

นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง ตั้งอยู่บนถนนหมายเลข 331 เป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงกลุ่มอุตสาหกรรม การผลิตยานยนต์ในภาคตะวันออก รายล้อมไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และตั้งอยู่ไม่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน นอกจากนี้ยังไม่เคยประสบปัญหาน้ำท่วมอีกด้วย

นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง

ตำแหน่งที่ตั้ง จังหวัดระยอง

GPS 13.024091, 101.071044

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร 114 กม.

สนามบินสุวรรณภูมิ 100 กม.

ท่าเรือแหลมฉบัง 27 กม.

ทรัพยากรปัจจุบัน

อาคารโรงงาน 30 ยูนิต

พื้นที่ให้เช่ารวม 81,600 ตารางเมตร

รูปแบบการลงทุน
กรรมสิทธิ์ 79%
สิทธิการเช่า 21%
สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 27 ปี
(ถึงวันที่ 27 ก.พ. 2587)

มูลค่าทรัพย์สินรวม 1844.0 ล้านบาท

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทเอกชน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า



โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพบนถนนบางนา - ตราด เชื่อมต่อทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) ซึ่งเป็นเส้นทางสายหลักในการเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

นอกจากนี้ ยังใกล้กับกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง รวมไปถึงแวดล้อมไปด้วยกลุ่มอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ รวมถึงมีข้อได้เปรียบด้านความสะดวกสบายในการคมนาคมและการเข้าถึงศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ต่างๆ ของประเทศ

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา จังหวัดฉะเชิงเทรา

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดฉะเชิงเทรา
GPS	13.567351, 100.945719

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	30 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	33 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	58 กม.
สถานีบรรจุและแยกสินค้าคล่อง	30 กม.
ถนนวงแหวนรอบนอก	30 กม.
นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จ. ชลบุรี	19 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	22 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	52 กม.
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	40 กม.
นิคมอุตสาหกรรมเวลส์โกรว์	2.3 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	81 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	258,260 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 31% สิทธิการเช่า 69% สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (ตั้งวันที่ 20 ธ.ค. 2586)
มูลค่าทรัพย์สินรวม	5,101.1 ล้านบาท



นิคมอุตสาหกรรมบางปู จังหวัดสมุทรปราการ

นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตั้งอยู่ในเขตตำบลบางปูใหม่และตำบลแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ เป็นเขตนิคมอุตสาหกรรมที่รัฐบาลได้ตั้งขึ้นโดยมีสิทธิพิเศษต่างๆ ให้กับผู้ที่ต้องการเข้าไปตั้งโรงงาน เป็นทำเลศักยภาพสูงทั้งด้านความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง ระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอพร้อม ง่ายต่อการจัดหาแรงงาน ตั้งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร และสามารถเชื่อมต่อไปพื้นที่กลุ่มอุตสาหกรรมในเขตระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และท่าเรือน้ำลึกได้โดยสะดวก

นิคมอุตสาหกรรมบางปู จังหวัดสมุทรปราการ

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดสมุทรปราการ
GPS	13.565688, 100.671443

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	37 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	20 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	24 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	100 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน	11 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	35,525 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	784.1 ล้านบาท

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า



โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1

โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม. 22 ใกล้กับถนนวงแหวนอุตสาหกรรมและเส้นทางที่สามารถเชื่อมต่อไปยังภูมิภาคอื่นได้โดยสะดวก นอกจากนี้ ยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นทำเลที่ดีเยี่ยมสำหรับอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และการกระจายสินค้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งธุรกิจภาคการผลิตและผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไคคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดสมุทรปราการ
GPS	13.594435, 100.795269

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	14 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	19.4 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	32.3 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	81 กม.
สถานีรถไฟและแยกสินค้าคลอง	23.9 กม.
ถนนวงแหวนรอบนอก	14 กม.
นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จ. ชลบุรี	35 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	2.7 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	21 กม.
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	24.2 กม.
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์โกรว์	15.9 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	10 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	76,477 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	สิทธิการเช่า 100% สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 2586)
มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,313.2 ล้านบาท



โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตั้งอยู่บนถนน
ชลหารพิจิตร เชื่อมต่อกับบางนา-ตราด กม. 19 ไม่ไกลจาก
กรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือ
แหลมฉบัง เป็นท่าเลยุทธศาสตร์ศักยภาพสูง เหมาะสมกับ
ภาคอุตสาหกรรมโลจิสติกส์และการกระจายสินค้า

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์
และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่
และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดสมุทรปราการ
GPS	13.58505, 100.758104

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	15 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	18.7 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	31.6 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	87 กม.
สถานีรถไฟและแยกสินค้าคลอง	23.3 กม.
ถนนวงแหวนรอบนอก	15 กม.
นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จ. ชลบุรี	40.5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	6.3 กม.
นิคมอุตสาหกรรมบางปู	17.3 กม.
นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	23.6 กม.
นิคมอุตสาหกรรมเวสต์โกรว์	21.5 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	13 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	56,700 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	สิทธิการเช่า 100% สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 28 ปี (ถึงวันที่ 20 ธ.ค. 2588)
มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,059.4 ล้านบาท



โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ไรนะ ปราจีนบุรี

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ไรนะ ปราจีนบุรี ตั้งอยู่บน ถนนสาย 304 ในทำเลที่เหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมหลากหลาย ประเภท เป็นทำเลยุทธศาสตร์ที่สะดวกต่อการขนส่งและกระจาย สินค้าให้แก่ผู้ผลิตและผู้ประกอบการในหลากหลายธุรกิจ รวมถึง ภาคอุตสาหกรรมยานยนต์และอิเล็กทรอนิกส์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณ ใกล้เคียง

นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลศักยภาพสูงเชื่อมต่อกับเขตเศรษฐกิจ พิเศษจังหวัดสระแก้วซึ่งเป็นช่องทางสู่ตลาดอาเซียนอีกด้วย

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ไรนะ ปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดปราจีนบุรี
GPS	13.810576, 101.54397

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	124 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	111 กม.
นิคมอุตสาหกรรม 304	15.1 กม.
นิคมอุตสาหกรรมเทกเวย์	36.1 กม.
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค กบินทร์บุรี	21.4 กม.
นิคมอุตสาหกรรมสหพัฒน์ กบินทร์บุรี	44.1 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	1 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	10,020 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	198.4 ล้านบาท



นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตั้งอยู่ในตำบลคลองจิก อำเภอ
บางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตั้งอยู่บนโครงข่ายทางหลวง
แผ่นดินที่สามารถขนส่งกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ
ของประเทศได้โดยสะดวก และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน
นอกจากนี้ยังเป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของกลุ่มอุตสาหกรรม
อิเล็กทรอนิกส์

นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
GPS	14.208052, 100.590397

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	56 กม.
สนามบินดอนเมือง	41 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	95 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	65 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน	13 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	27,050 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	594.8 ล้านบาท

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์
และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่
และรายละเอียดแต่ละหน้า



นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว่า) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว่า) ตั้งอยู่บนถนนสายเอเชีย กิโลเมตร 59-60 ตำบลบ้านหว่า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สะดวกต่อการขนส่งสินค้า เป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว่า) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตำแหน่งที่ตั้ง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

GPS 14.241765, 100.612377

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร 60 กม.

สนามบินดอนเมือง 44 กม.

สนามบินสุวรรณภูมิ 85 กม.

ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 65 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน 36 ยูนิต

พื้นที่ให้เช่ารวม 98,828 ตารางเมตร

รูปแบบการลงทุน กรรมสิทธิ์ 88%
สิทธิการเช่า 12%
สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี
(ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 2586)

มูลค่าทรัพย์สินรวม 1,999.4 ล้านบาท

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า



เวตส์เสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี

เวตส์เสริมอุตสาหกรรมนวนคร มีทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการลงทุนทางอุตสาหกรรม เป็นเมืองอุตสาหกรรมตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) กิโลเมตรที่ 46 รองรับอุตสาหกรรมต่างๆ มีเส้นทางเชื่อมต่อกับทางหลวงยกระดับ ซึ่งใช้เวลาเดินทางเพียง 45 นาที จากกรุงเทพมหานคร และห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกเพียง 5 กิโลเมตร จึงสะดวกสบายในด้านการเดินทาง และการขนส่งลำเลียงสินค้าไปยังสถานที่ต่างๆ

เวตส์เสริมอุตสาหกรรมนวนคร จังหวัดปทุมธานี

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดปทุมธานี
GPS	14.116196, 100.618104

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	46 กม.
สนามบินดอนเมือง	33 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	70 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	60 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน	17 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	41,200 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 88% สิทธิการเช่า 12% สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (ตั้งวันที่ 11 ธ.ค. 2586)

มูลค่าทรัพย์สินรวม	793.4 ล้านบาท
--------------------	---------------

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทยคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า



สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยาตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพ ในการพัฒนาและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ตั้งอยู่บนถนนโรจนะ (ทางหลวงหมายเลข 309) เชื่อมต่อกับถนนสายเอเชีย(ทางหลวง หมายเลข 32) และถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ใช้เวลา เดินทางประมาณ 45-60 นาทีจากกรุงเทพฯ เอื้ออำนวยต่อการ คมนาคมขนส่งไปยังภูมิภาคต่างๆ และมีระบบสาธารณูปโภค ที่ครบครัน

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่ และรายละเอียดแต่ละหน้า

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
GPS	14.315149, 100.639153

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	70 กม.
สนามบินดอนเมือง	59 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	84 กม.
ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย)	75 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารโรงงาน	52 ยูนิต
อาคารคลังสินค้า	3 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	140,906 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 92% สิทธิการเช่า 8% สิทธิการเช่าคงเหลือประมาณ 26 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 2586)
มูลค่าทรัพย์สินรวม	2,829.0 ล้านบาท



โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1 ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกเพียง 200 เมตร ซึ่งสะดวกต่อการขนส่งกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานครและภูมิภาคต่างๆ นอกจากนี้ยังแวดล้อมไปด้วยศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ทำให้โทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1 มีข้อได้เปรียบต่อการขนส่งกระจายสินค้าอย่างมาก

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์และกลุ่มบริษัทโทคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตำแหน่งที่ตั้ง	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
----------------	------------------------

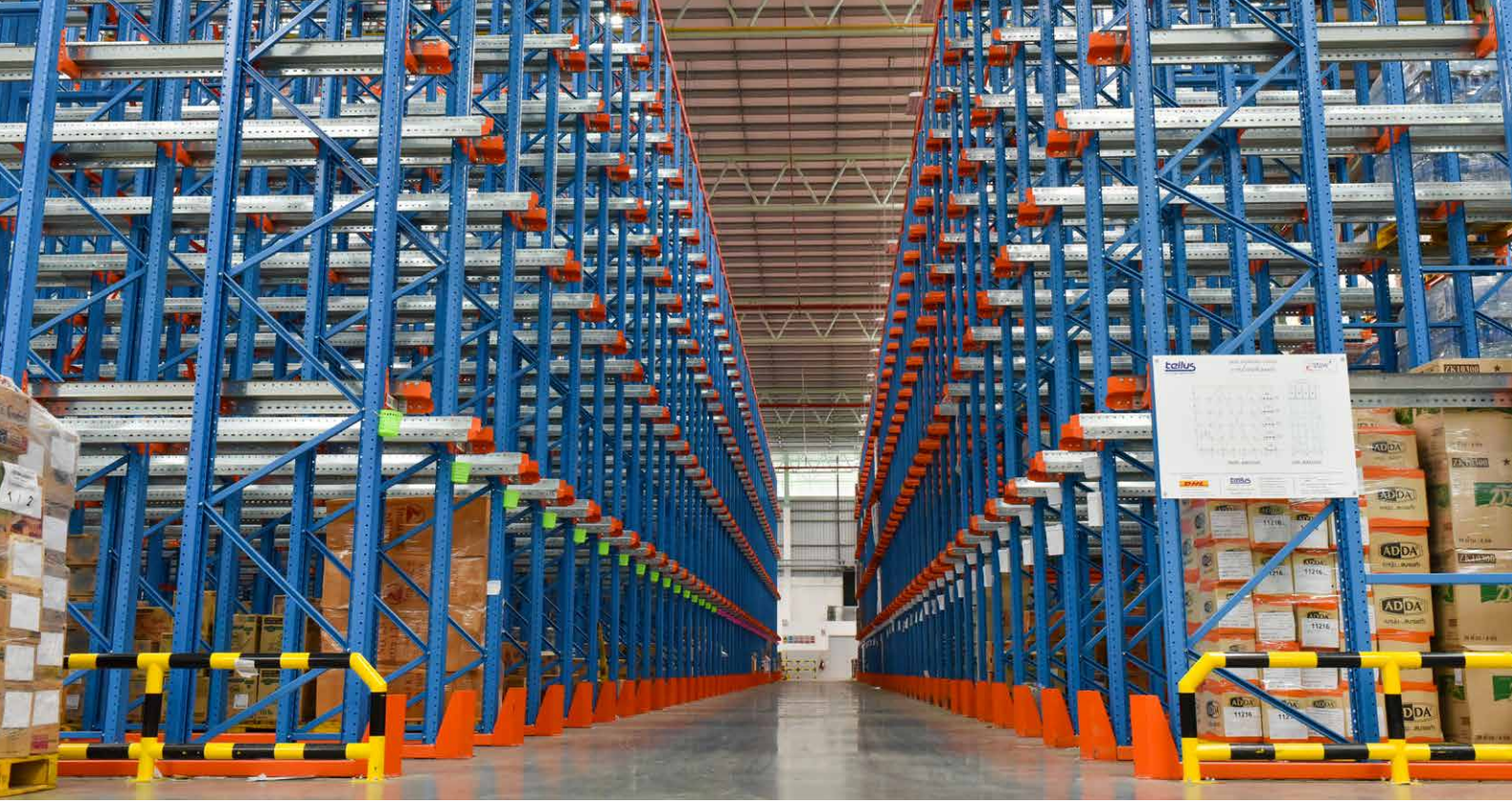
GPS	14.188418, 100.643169
-----	-----------------------

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร	31 กม.
สนามบินดอนเมือง	44 กม.
สนามบินสุวรรณภูมิ	64 กม.
ท่าเรือแหลมฉบัง	167 กม.
สถานีรถไฟและแยะสินค้าคลอง	60 กม.
สถานีขนส่งสินค้าคลองหลวง	16 กม.
ถนนวงแหวนรอบนอก	0.9 กม.
นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	17 กม.
เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	13.5 กม.
นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	26 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	13 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	67,306 ตารางเมตร
รูปแบบการลงทุน	กรรมสิทธิ์ 100%
มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,452.3 ล้านบาท



โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2 ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม. 57 ฝั่งขาเข้าสู่กรุงเทพมหานคร (ไม่ไกลจากโครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1) รองรับการขยายตัวของลูกค้าและการตอบรับเป็นอย่างดีของกลุ่มลูกค้าบนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) อยู่ห่างจากถนนวงแหวนตะวันตกไม่ถึง 4 กม. และในอนาคตยังสามารถเชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลขที่ 6 (บางปะอิน-นครราชสีมา) สะดวกต่อการขนส่งกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานครและภูมิภาคต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วยสนับสนุนการดำเนินการด้านโลจิสติกส์ไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

หมายเหตุ : รูปภาพประกอบรายละเอียด เป็นทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ และกลุ่มบริษัทไคคอน โดยไม่ได้เจาะจงตามพื้นที่และรายละเอียดแต่ละหน้า

โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตำแหน่งที่ตั้ง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

GPS 14.190108, 100.646503

ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

กรุงเทพมหานคร 33 กม.

สนามบินดอนเมือง 46 กม.

สนามบินสุวรรณภูมิ 66 กม.

ท่าเรือแหลมฉบัง 169 กม.

สถานีรถไฟและแยесินค้าส่งออก 62 กม.

สถานีขนส่งสินค้าคลองหลวง 18 กม.

ถนนวงแหวนรอบนอก 2.9 กม.

นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค 19 กม.

เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 15.5 กม.

นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา 28 กม.

ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า 4 ยูนิต

พื้นที่ให้เช่ารวม 9,800 ตารางเมตร

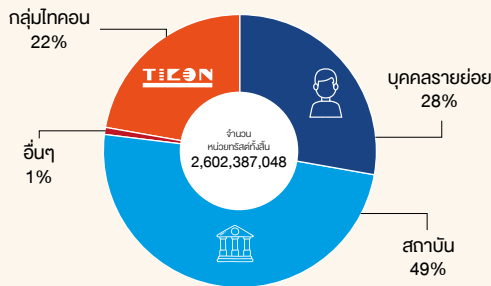
รูปแบบการลงทุน กรรณสิทธิ์ 100%

มูลค่าทรัพย์สินรวม 178.1 ล้านบาท

นักลงทุนสัมพันธ์

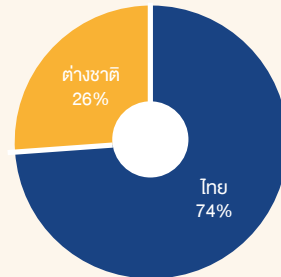
ข้อมูลผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยจำแนกรายละเอียดตามประเภทและสัญชาติและผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 อันดับแรก

จำแนกผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามประเภทผู้ถือ
(ข้อมูล ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2560)



หมายเหตุ : 1 กลุ่มไทคอน หมายถึง บริษัท ไทคอน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) และ TICON International Pte. Ltd.
2 สถาบัน หมายถึง ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทประกันภัย บริษัทประกันภัย บริษัทประกันภัยชีวิต บริษัทประกันภัยสุขภาพ
3 บุคคลรายย่อย หมายถึง บุคคลธรรมดา บริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด
4 ข้อมูล ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2560

จำแนกผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามสัญชาติผู้ถือ
(ข้อมูล ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2560)



ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 อันดับแรก (ข้อมูล ณ วันที่ 27 ธันวาคม 2560)

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ TREIT	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ (ล้านหน่วย)	% (จากจำนวนหน่วยทรัสต์ ทั้งหมด)
กลุ่มไทคอน/ ¹	575	22.08%
สำนักงานประกันสังคม	448	17.22%
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	158	6.06%
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	105	4.03%
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	53	2.03%
กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	39	1.48%
บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	37	1.44%
บริษัท มิตรชัย แอนด์ โค (เอเชีย แปซิฟิค) จำกัด	35	1.34%
กองทุนเปิดวอร์เรน พร็อพเพอร์ตี้ พลัส ฟันด์	22	0.85%
UBS AG SINGAPORE BRANCH	20	0.78%
รวม	1,492	57.31%

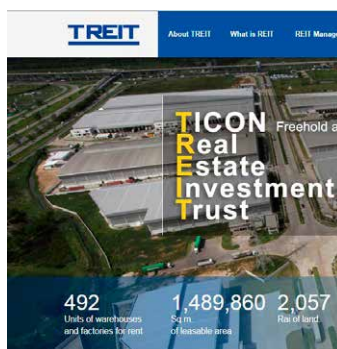
หมายเหตุ : 1 กลุ่มไทคอน หมายถึง TICON International Pte. Ltd และบริษัท ไทคอน อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

1. การวางแผนงานทางด้านนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relationship Management)

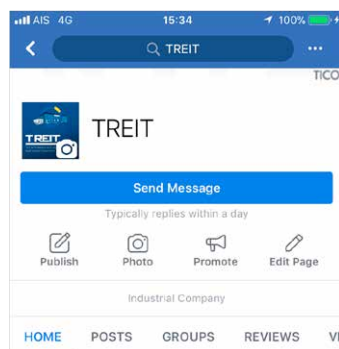
ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการบริหารกองทรัสต์เพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละคนอย่างเต็มที่และต่อเนื่อง และรักษาความสัมพันธ์อันดีกับนักลงทุน โดยต้องมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้องและโปร่งใสแก่นักลงทุนอยู่เสมอ โดยอยู่บนพื้นฐาน กฎหมาย กฎระเบียบ และจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง

จากการที่ผู้ถือหุ้นรายละคนมีการเปลี่ยนแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS, TGROWTH เข้าร่วมกับกองทรัสต์ TREIT ซึ่งทำให้กองทรัสต์ TREIT มีจำนวนผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นกว่า 8 พันท่าน ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจ และสัญญาว่าจะตอบสนองความต้องการและข้อมูลอันสำคัญเพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีความมั่นใจในกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้ถือหุ้นรายละคนสามารถตรวจสอบข้อมูลได้จากเว็บไซต์กองทรัสต์ การประกาศของกองทรัสต์ การเข้าร่วมประชุมสามัญประจำปีและวิสามัญประจำปี ตลอดจนกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์อื่นๆ ที่จะประกาศให้ทราบหากมีกิจกรรมเกิดขึ้น

ช่องทางการติดต่อและการรับรู้ข้อมูลของกองทรัสต์ ผ่านช่องทางเว็บไซต์ Facebook และ Line



เว็บไซต์
(www.treit.co.th)



Facebook
www.facebook.com/Ticonreit



Line@
[@ticonreit](https://line.me/tv/ticonreit)

เว็บไซต์ของกองทรัสต์ TREIT นั้นเป็นช่องทางในการที่นักลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างครบถ้วนและง่ายที่สุด เนื่องจากการนำเสนอข้อมูลที่ปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งประกอบไปด้วยข่าวสารองค์กร รายงานประจำปีงบการเงินไตรมาสงบการเงินประจำปี เอกสารนำเสนอข้อมูลองค์กร (Presentation Slide) กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ และกลยุทธ์ของกองทรัสต์ TREIT

นอกจากช่องทางการติดตามข้อมูลข่าวสารผ่านทางเว็บไซต์แล้ว ผู้ถือหุ้นรายละคนสามารถที่จะติดตามข้อมูลข่าวสาร และหรือสอบถามข้อมูล ผ่านทาง Facebook และ Line@ ซึ่งเป็นช่องทางที่สะดวกและรวดเร็ว อีกทาง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ตอบข้อสอบถาม หรือให้ข้อมูลผ่านช่องทางนี้แก่ผู้ถือหุ้นรายละคนด้วยตนเอง

การประกาศข่าวสารทั่วไป

ผู้ถือหุ้นรายละคนสามารถติดตามข่าวสารได้จากช่องทางอื่น เช่น เว็บไซต์ SETTRADE www.settrade.com และเว็บไซต์ SET www.set.or.th

การประชุมสามัญประจำปี และ-วิสามัญประจำปี

กองกรัสด์ได้มีการจัดประชุมสามัญประจำปีประมาณเดือนเมษายนของทุกปี เพื่อรายงานผลการดำเนินงาน และงบการเงินของกองกรัสด์ และ/หรือ เรื่องอื่นๆ ที่ต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นกรัสด์ อย่างเช่น การซื้อกรัสด์ที่เกินมูลค่า 30% ของสินกรัสด์โดยรวมแต่ละขณะ และการออกหุ้นกู้เป็นต้น และการประชุม วิสามัญ ซึ่งจะจัดเมื่อมีเรื่องที่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหุ้นกรัสด์ในกรณีที่ไม่ได้นำเสนอให้พิจารณาและอนุมัติ ในการประชุมสามัญประจำปี

สรุปกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ประจำปี 2560

วันที่	รายละเอียดกิจกรรม
26 เมษายน 2560	ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นกรัสด์ ประจำปี 2560
7 ตุลาคม 2560	TICON Investor Day
11 ตุลาคม 2560	Pre-EGM
19 ตุลาคม 2560	ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นกรัสด์ครั้งที่ 1 ประจำปี 2560
28 ธันวาคม 2560	งานวันซื้อขายหน่วยกรัสด์ที่ออกใหม่วันแรก

2. นโยบายการจ่ายผลตอบแทน ประวัติการจ่ายผลตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองกรัสด์ สถิติการเปลี่ยนแปลงราคาตลาดสำหรับปี 2560 และสรุปเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของฝ่าย นักลงทุนสัมพันธ์

นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

กองกรัสด์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกรัสด์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองกรัสด์เห็นสมควร ผู้จัดการกองกรัสด์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นกรัสด์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

1. ผู้จัดการกองกรัสด์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นกรัสด์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณีหรืออัตราอื่นใดที่ ก.ล.ต. กำหนด
2. ในกรณีที่กองกรัสด์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ผู้จัดการกองกรัสด์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นกรัสด์

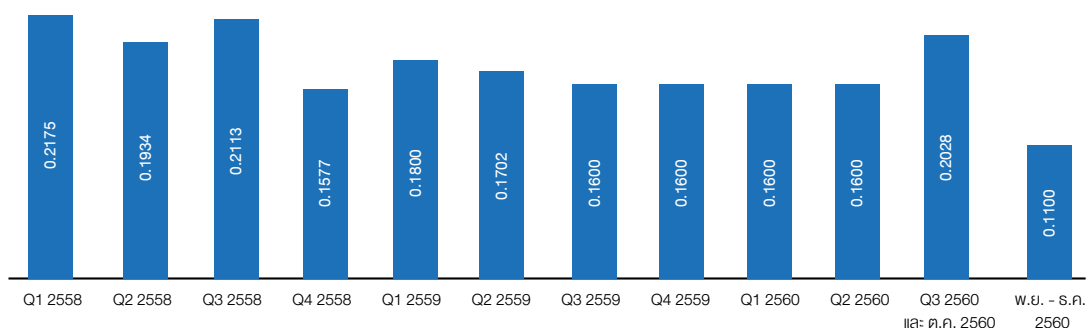
ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นกรัสด์

1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองกรัสด์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นกรัสด์ของกรัสด์ใดเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยกรัสด์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองกรัสด์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน

โดยผู้จัดการกองกริสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยกริสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผูถือหน่วยกริสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยกริสต์โดยผู้จัดการกองกริสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผูถือหน่วยกริสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

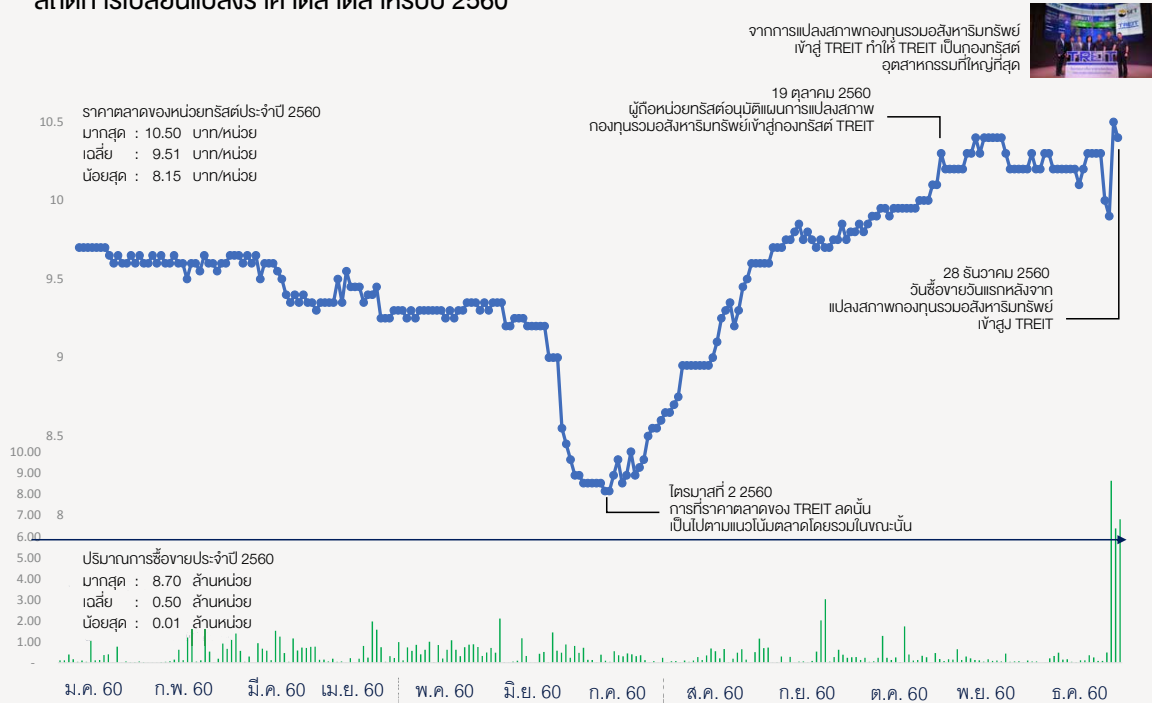
2. ผู้จัดการกองกริสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดย
 - (ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 - (ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองกริสต์
 - (ค) ส่งหนังสือแจ้งผูถือหน่วยกริสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผูถือหน่วยกริสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน และกริสต์หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ผู้จัดการกองกริสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผูถือหน่วยกริสต์หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสิ่งจ่ายในนามผูถือหน่วยกริสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผูถือหน่วยกริสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน
4. ในกรณีที่ผูถือหน่วยกริสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองกริสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกริสต์
5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยกริสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองกริสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุนตั้งแต่จัดตั้งกองกริสต์

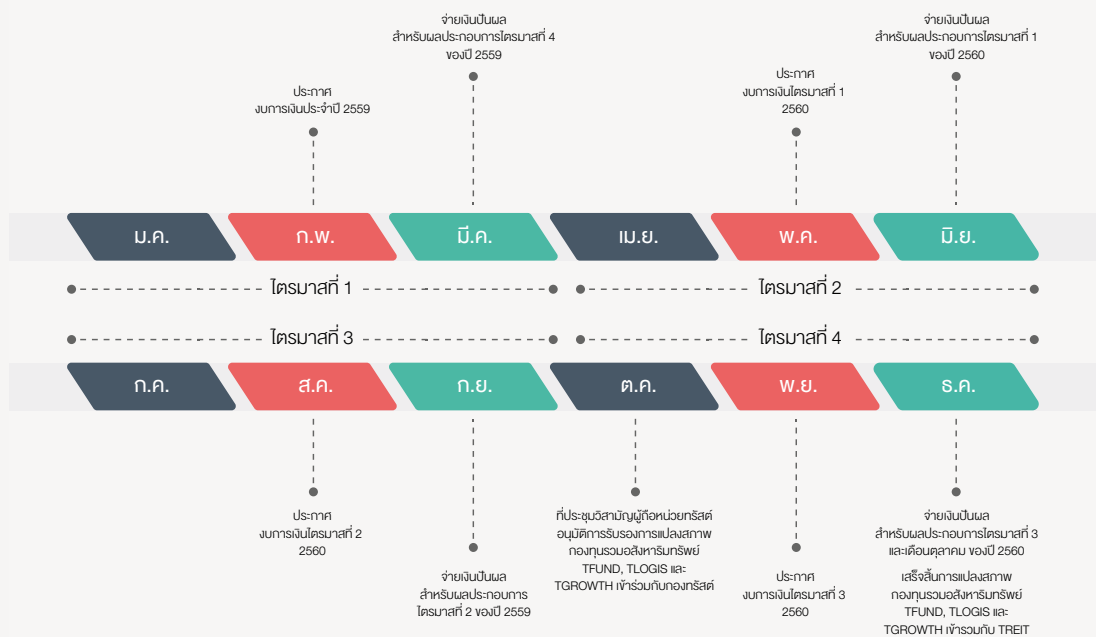


หมายเหตุ : 1 การจ่ายผลตอบแทนสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ประกอบไปด้วยเงินลดทุน และเงินปันผล
 2 การจ่ายผลตอบแทนสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2558 ประกอบไปด้วยเงินลดทุน และเงินปันผล
 3 การจ่ายผลตอบแทนสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2558 ประกอบไปด้วยเงินลดทุน และเงินปันผล
 4 การจ่ายผลตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2560 ประกอบด้วยเงินลดทุน และเงินปันผล

สถิติการเปลี่ยนแปลงราคาตลาดสำหรับปี 2560



สรุปเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและการเผยแพร่ทางการเงินของกองทุนกริสดที่ตรวจสอบ
โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



นักวิเคราะห์กองกริสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองกริสต์มีนักวิเคราะห์ ซึ่งทำการวิจัยและวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์จาก บริษัทหลักทรัพย์ดังต่อไปนี้

- Thanachart Securities PCL
- DBS Vickers Securities (Thailand) Co., Ltd
- Capital Nomura Securities PCL.

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ยินดีที่จะตอบข้อซักถาม หรือให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานแก่ผู้ถือหน่วยกริสต์และผู้สนใจ

หากต้องการสอบถามสามารถติดต่อได้ที่

นายภูมการ อรุณธรรมกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์การเงิน การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

เบอร์โทรศัพท์ : +66 2679 6565

แฟกซ์ : +66 2287 3153

อีเมล : ir.treit@tmanrm.com

เว็บไซต์ : www.treit.co.th



สรุปข้อมูลองค์กร ที่เกี่ยวข้องกับกริสต์

กองกริสต์

กริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย
อาคารสารรัชต์ทาวเวอร์
เลขที่ 175 ชั้น 13 ถนนสาทรใต้
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : +66 2679 6565
แฟกซ์ : +66 2287 3153
เว็บไซต์ : <http://th.treit.co.th>

ผู้จัดการกองกริสต์

บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
อาคารสารรัชต์ทาวเวอร์
เลขที่ 175 ชั้น 13 ถนนสาทรใต้
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : +66 2679 6565
แฟกซ์ : +66 2287 3153

กริสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการ
กองทุนรวม บิวหลวง จำกัด
อาคารสารรัชต์ทาวเวอร์
เลขที่ 175 ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26
ถนนสาทรใต้ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : +66 2674 6468
แฟกซ์ : +66 2679 6882
เว็บไซต์ : <http://bblam.co.th>

นายทะเบียน

บริษัท ศูนย์หลักทรัพย์
(ประเทศไทย) จำกัด
93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : +66 2009 9999
เว็บไซต์ : <http://set.or.th/tsd/th/tsd.html>

ผู้ตรวจสอบบัญชี รับอนุญาต

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเสนาบดี
193/136 – 137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
ตู้ ป.ณ. 1047 กรุงเทพมหานคร 10501
โทรศัพท์ : +66 2264 9090
แฟกซ์ : +66 2264 0789-90
เว็บไซต์ : <http://ey.com>

คณะกรรมการ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ (ผู้จัดการกองกริสต์)

นายสรวิศ วัฒนพงษ์
ประธานกรรมการ
และกรรมการอิสระ

นายโสภณ บุญยรัตน์
กรรมการอิสระ

นายวิรัตน์ พูลเกษ
กรรมการ

นายมิชิโอะ มาเอะ
กรรมการ

นายโสภณ ราชรักษา
กรรมการ

นายพีระพัฒน์ ศรีสุข
กรรมการผู้จัดการ

เลขาธิการคณะกรรมการ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ (ผู้จัดการกองกริสต์)

นายภูมการ อรุณธรรมกุล
ผู้อำนวยการ
ฝ่ายกลยุทธ์การเงิน
การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์

ปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกรรณิการ

1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา

ในการลวงนและจัดหาผลประโยชน์จากกรรณิการสินที่กรรณิการลวงน กรรณิการได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลวงนและการบริหารจัดการกรรณิการสินของกรรณิการเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกรรณิการและดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กรรณิการจะมีสิทธิ์ที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กรรณิการไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นการกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิ์ของกรรณิการตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กรรณิการเรียกร้อง กรรณิการอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกรรณิการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กรรณิการจะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กรรณิการชนะคดี กรรณิการอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นกรรณิการจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กรรณิการจะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กรรณิการตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นกรรณิการ อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กรรณิการดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กรรณิการได้รับจากการผิดสัญญา และอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กรรณิการได้ลงทุนในกรรณิการสินดังกล่าว

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากกรรณิการสินส่วนหนึ่งที่กรรณิการลวงน เป็นการลวงนในสิการการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิการการเช่า ซึ่งกรรณิการจะสามารถจัดหาประโยชน์จากกรรณิการสินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กรรณิการจึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ดี เนื่องจากการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าเพียงเท่านั้น นอกจากนี้

เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองกรัสด์คาดว่า จะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุด ระยะเวลาการเช่าได้

1.3 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของการกองกรัสด์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองกรัสด์ได้แต่งตั้ง บริษัท โทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และบริษัท โทคอน อินดิสทรีล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“โทคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภท คลังสินค้าและโรงงานที่ได้ลงทุนตามลำดับ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สิน ที่กองกรัสด์ลงทุนตามที่ผู้จัดการกองกรัสด์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังกล่าว อาทิ การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง กับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองกรัสด์ได้ลงทุน ให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหาดังกล่าวจะส่งผลโดยตรง ต่อผลประโยชน์ของการกองกรัสด์

อย่างไรก็ตาม หากทีพาร์คและโทคอนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใด เหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองกรัสด์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองกรัสด์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองกรัสด์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับ การบริหารจัดการของทีพาร์คและโทคอน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองกรัสด์

1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองกรัสด์กับทีพาร์คและโทคอนที่อาจก่อให้เกิด ผลกระทบต่อการดำเนินการของกองกรัสด์

ผู้จัดการกองกรัสด์ได้แต่งตั้งให้ทีพาร์คและโทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภท คลังสินค้าและโรงงานที่ได้ลงทุนตามลำดับ ในขณะเดียวกันทีพาร์คและโทคอนก็ยังคงเป็นเจ้าของ คลังสินค้าและโรงงานในโครงการนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่ กองกรัสด์ลงทุน นอกจากนี้ ทีพาร์คและโทคอนยังเป็นผู้เสนอขายคลังสินค้าและโรงงานให้แก่กอง กรัสด์ ซึ่งบทบาทต่างๆ ของทีพาร์คและโทคอนที่มีต่อกองกรัสด์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์กับกองกรัสด์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกคลังสินค้าและโรงงานมาเสนอขายให้กับกอง กรัสด์และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่โทคอนจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกอง กรัสด์และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกรัสด์จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองกรัสด์ โทคอน ทีพาร์ค

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองกรัสด์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อคลังสินค้าและโรงงาน และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ โทคอนและทีพาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

- ผู้จัดการกองกริสต์จะกำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลคลังสินค้าหรือโรงงานที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ์ครอบครองของทีพาร์ค หรือ ไทคอน หรือกองกริสต์อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้จัดการกองกริสต์จะกำหนดค่าเช่าของคลังสินค้าและโรงงานที่สามารถเทียบเคียงกันได้เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ท่าเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของคลังสินค้า หรือโรงงานที่สามารถให้เข้าได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ทั้งนี้ ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินของกองกริสต์ ให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ว่างอยู่ โดยจะไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองกริสต์เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองกริสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุท่าเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ผู้จัดการกองกริสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองกริสต์ ทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองกริสต์จะกำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทีพาร์ค และไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกริสต์อย่างเป็นธรรม
- ผู้จัดการกองกริสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองกริสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้
- กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองกริสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย
- กรณีอัตราเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดยทีพาร์คหรือไทคอนต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองกริสต์ลงทุนโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเองและเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองกริสต์ ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อยหรือเป็นงานที่จะต้องใช้ความเชี่ยวชาญในการซ่อมแซมหรืองานที่จะต้องทำในเวลาจำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองกริสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 17.33 โดยเงินกู้ยืมจากธนาคารและหุ้นกู้มีมูลค่าทั้งสิ้นประมาณ 5,540 ล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยหุ้นกู้ 1,800 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นประมาณ 3,740 ล้านบาท

กองกริสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน การชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือเงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเป็นเหตุให้ผิดสัญญาเงินกู้ และ/หรือข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจนำไปสู่เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดเหตุผิดนัดในสัญญาอื่นได้ (Cross Default)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกริสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมธนาคาร และเงินต้นของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองกริสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ที่ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในปัจจุบันผู้จัดการกองกริสต์ไม่ได้กำหนดแผนสำรองเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือหุ้นกู้อย่างชัดเจน เนื่องจากผู้จัดการกองกริสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขาย หุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมธนาคาร และชำระคืนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ (Refinancing) อย่างไรก็ดี กองกริสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือหุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในกรณีที่กองกริสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมธนาคาร (บางส่วน) และ/หรือชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ (Refinancing) เนื่องด้วยจากเหตุการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองกริสต์อาจพิจารณาทางเลือกอื่นๆ ในการหาแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ และ/หรือชำระคืนเงินต้นดังกล่าว อาทิ การออกและเสนอขายหน่วยกริสต์ที่ออกใหม่ รวมถึงการขายทรัพย์สินบางส่วนของกองกริสต์เพื่อชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยกริสต์จะได้รับ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกริสต์จะพิจารณาทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยกริสต์และกองกริสต์โดยจะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ย ความสามารถในการก่อการผูกพัน เช่น อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองกริสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองกริสต์อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองกริสต์เห็นว่าความเสี่ยงที่กองกริสต์จะผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวอยู่ในระดับที่ต่ำ

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่ทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของทีเอ็มไอในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของทีพาร์คและโทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลกรวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในด้านการค้า การลงทุนและการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ เป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งความผันผวนดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและปัจจัยมหภาคอื่นๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นที่ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่างๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่อง เป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษาลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่างๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่างๆ อาทิ การจูงใจส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพ์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยสถานะทางการเงินของกองกรรสด์และราคาของหน่วยกรรสด์ในตลาดหลักทรัพ์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรสด์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าวและไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเงินของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้เช่า รายย่อยที่เช่ากรรสด์สินของกองกรรสด์ รวมทั้งราคาของหน่วยกรรสด์ในตลาด

2.3 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองกรรสด์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา หรือผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งข้อประโชชน์ต่อกองกรรสด์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาและกองกรรสด์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองกรรสด์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

2.4 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง ที่กองกรรสด์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองกรรสด์ ดังนั้นฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกรรสด์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองกรรสด์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกรรสด์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองกรรสด์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากกรรสด์สินที่เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือค่าบริการส่วนกลาง หรือผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือเวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 6 เดือนขึ้นไป ในสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองกรรสด์ อย่างไรก็ตาม ในสภาวะปกติจะใช้เวลาประมาณ 3 ถึง 6 เดือน ซึ่งใกล้เคียงกับระยะเวลาการวางเงินประกันการเช่าของผู้เช่ารายย่อย

2.5 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อย และ/หรืออุตสาหกรรม และ/หรือสัญชาติของผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรกของทรัพย์สินปัจจุบันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน โดยสัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อยอันดับแรกคิดเป็นประมาณร้อยละ 5.26 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน ดังนั้น กองกริสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่ดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญาเช่า

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่าดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองกริสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือสัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัวหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าว เลิกเช่า และ/หรือไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองกริสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี ทิพารคและไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองกริสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้งโดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่าจะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือไม่ต่อสัญญาเช่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองกริสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

2.6 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้าง

ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองกริสต์อาจทำการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าจากกองกริสต์ซึ่งต้องได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่มีใบอนุญาตดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณาให้ผู้ดัดแปลงหรือเจ้าของอาคารแก้ไขหรือระงับการใช้อาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมดังกล่าวได้ ดังนั้น กองกริสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมในลักษณะดังกล่าวหากผู้เช่าไม่ดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยได้มีการให้ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และกรณีที่ผู้เช่าทำการดัดแปลงหรือต่อเติมใดๆ โดยปราศจากความยินยอมของกองกริสต์ จะถือเป็นเหตุในการผิดสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย ดังนั้น กองกริสต์จะสามารถนำเงินประกันการเช่าดังกล่าวมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมได้

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ารายย่อยมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพดี รวมทั้งทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมหากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมใดๆ โดยผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเองหรือผู้เช่าจะชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่กองกริสต์ ดังนั้น ความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวกับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารรวมถึงการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจึงไม่น่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองกริสต์

2.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินที่กองกริสต์ลงทุนเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินกับทีพาร์ค และ/หรือ โทคอน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองกริสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ทีพาร์คหรือโทคอนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองกริสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีการละเมิดค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี กองกริสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองกริสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่กริสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองกริสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองกริสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองกริสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

2.8 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนของกองกริสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองกริสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ของกองกริสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองกริสต์ลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) กองกริสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือกองกริสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองกริสต์ลงทุนซึ่งจะส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของกองกริสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองกริสต์ลงทุนประเภทสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทีพาร์คตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองกริสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ทีพาร์คได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง

สำหรับทรัพย์สินปัจจุบัน สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่ยังมีผลอยู่ในปัจจุบันของคลังสินค้าจำนวน 1 ยูนิต พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 24,043 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่คลังสินค้าไม่เกินร้อยละ 6.5 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินปัจจุบัน มีเงื่อนไขกำหนดให้ผู้ให้เช่าชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถที่ดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน เมื่อกองกริสต์ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองกริสต์จะมีการดำเนินการตามข้อสัญญาดังกล่าวไปตลอดอายุของสัญญาเช่าฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม กองกริสต์ได้ทำข้อตกลงกับทีพาร์คเพื่อกำหนดให้ทีพาร์คมีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อย โดยทีพาร์คจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองกริสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

2.9 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำกับทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน บางรายการ

ทรัพย์สินปัจจุบันบางรายการ มีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าทำกับ ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและ/หรืออาคารคลังสินค้าและ/หรืออาคารโรงงาน และ/หรือสัญญาบริการและ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) (“สัญญาบริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ หากมีการใช้สิทธิภายหลังจากระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันเริ่มต้นของสัญญาดังกล่าว (Option to Early Terminate) โดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 3 เดือนล่วงหน้า โดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เล็งของสัญญาเช่าปัจจุบัน (โดยไม่รวมกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการย้ายคลังสินค้า (Option to Swap) ไปยังทรัพย์สินอื่นของกองกริสต์) ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองกริสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้น กองกริสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าต้องการต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุลง ผู้จัดการกองกริสต์อาจพิจารณาให้สิทธิในการย้ายคลังสินค้า (Option to Swap) และสิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถูกยึดเงินประกัน (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่าในสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไป เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งในกรณีนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้น กองกริสต์จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการชดเชยเงินประกันการเช่าจากทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ทั้งนี้ ในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่า ผู้จัดการกองกริสต์อาจเจรจากับผู้เช่าหรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าเพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการย้ายคลังสินค้า (Option to Swap) และสิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถูกยึดเงินประกัน (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่าหรือผู้จัดการกองกริสต์อาจเจรจากับทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน เพื่อให้ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่าเดิมให้ชดเชยเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกริสต์เป็นสำคัญ

ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองกรรสด์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองกรรสด์

ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

1. ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของผู้จัดการกองกรรสด์

ผู้จัดการกองกรรสด์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับ อันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติกรรสด์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

2. ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองกรรสด์

กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองกรรสด์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับอันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติกรรสด์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

การกำกับดูแลกิจการ

1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งยังช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และสาธารณชนได้รับการตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้สะดวก รวดเร็ว เท่าเทียมกัน และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อมั่นว่าระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร ที่มีวิสัยทัศน์ มีความรับผิดชอบต่อนักที่มีกลไกการควบคุมการถ่วงดุลอำนาจ และกระบวนการกำกับดูแลกิจการ เป็นส่วนสำคัญและจำเป็นต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและนำมาซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักสำคัญดังต่อไปนี้

1.1 สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับ สิทธิขั้นพื้นฐานตามที่กฎหมายกำหนดดังนี้

(1) สิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำการรายการเกี่ยวโยงกันหรือการทำการรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

(2) สิทธิในการซื้อขายหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างอิสระ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (Thailand Securities Depository : TSD) ทำหน้าที่เป็น นายทะเบียนหลักทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการ ดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหุ้นและหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “นายทะเบียน หลักทรัพย์และผู้สอบบัญชี”)

(3) สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่างๆ ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงมติโดยเสมอภาคกัน ตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ตนถืออยู่ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียม บัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายลงคะแนนก่อนการประชุม และได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงคะแนนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงผล การลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบผลการ ลงคะแนนทันที

(4) สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างเท่าเทียมกัน

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ในอัตราไม่น้อย กว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปี บัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่สำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “การจ่าย ผลตอบแทนของกองทรัสต์”)

1.2 การเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลาแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ผู้จัดการกองกริสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นกริสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองกริสต์ได้อย่างสะดวก ทันท่วงที และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงานและข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหุ้นกริสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองกริสต์

2. คณะกรรมการชุดย่อย

ปัจจุบันผู้จัดการกองกริสต์บริหารงานโดยคณะกรรมการบริษัทและคณะผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

3. การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองกริสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาทิศทางการทั่วไปของกองกริสต์อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. ฝ่ายกฎหมายและกำกับกำกับการปฏิบัติการจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองกริสต์ ได้แก่ ผลประกอบการของกองกริสต์ งบประมาณประจำปีของกองกริสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นกริสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นกริสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับแผนธุรกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนละหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิ์ออกเสียงในเรื่องนั้น
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญและเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการและผู้บริหารต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกองกริสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น

5. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกริสต์

5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองกริสต์

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์
- (3) ในกรณีที่กองกริสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองกริสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อกริสต์และผู้ถือหุ้นยกริสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองกริสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้กริสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
 - (2.1) การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองกริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย
 - (ก) เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้
 - (ข) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกริสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
 - (ค) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกริสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นยกริสต์
 - (ง) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นยกริสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
 - (จ) ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
 - (2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีผู้จัดการกองกริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ
 - (ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
 - (ข) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นยกริสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิ์ออกเสียง

5.2 หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองกริสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือเป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองกริสต์และกริสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นกริสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองกริสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในกรณีที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกริสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น
- (5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยกริสต์ที่อนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองกริสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยกริสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองกริสต์ด้วย
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ด. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี
- (7) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
- (8) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองกริสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) - (7) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองกริสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งกริสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) กองกริสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้กริสต์และผู้จัดการกองกริสต์สามารถดูแล และควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์ และ หลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองกริสต์ลงทุน ในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- (9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่า ร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

5.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองกริสต์

ผู้จัดการกองกริสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองกริสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากกริสต์ หรือการขอมติ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกริสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- (3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติ จากคณะกรรมการบริษัท
 - (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองกริสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
 - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองกริสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

5.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองกริสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ ผู้จัดการกองกริสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีความสามารถในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองกริสต์จะลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่กองกริสต์จะลงทุนครั้งแรก ในเบื้องต้นผู้จัดการกองกริสต์จะแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่พาร์คว์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และไทคอนสำหรับทรัพย์สินประเภท โรงงาน (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) โดยผู้จัดการกองกริสต์จะมีการควบคุม ดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติ
- (2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้อง และครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้าค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการกำกับกี่ยวทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

5.5 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองกริสต์

ผู้จัดการกองกริสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองกริสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกริสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองกริสต์
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองกริสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ออกคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

5.6 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองกริสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองกริสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์

5.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองกริสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองกริสต์แทนผู้จัดการกองกริสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองกริสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และกองกริสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองกริสต์จะแจ้งการแต่งตั้งให้กริสต์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองกริสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองกริสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองกริสต์อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองกริสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายใดต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกัน และหากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองกริสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกัน เกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองกริสต์ได้กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

5.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ ผู้จัดการกองกริสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองกริสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกริสต์และผู้ถือหุ้นกริสต์ โดยผู้จัดการกองกริสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

1. การกำกับดูแลรายเดือน

- (1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งสรุปรายงานการติดต่อเข้าชมโรงงานของลูกค้าเป้าหมาย (Potential Clients) พร้อมรายชื่อและเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้าเป้าหมาย รายงานการให้เช่าทรัพย์สินหลัก รายงานการซ่อมแซมทรัพย์สิน
- (2) ฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองกริสต์กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
- (3) ฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระและฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอนดำเนินการกรณีลูกค้าค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการติดตามทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)
- (4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสารดังกล่าวไม่เอื้อต่อการก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ตั้งอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เช่าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมาย ตามข้อ 1. โดยการสุ่ม เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

2. การกำกับดูแลราย 6 เดือน

ในทุกๆ 6 เดือน หรือเมื่อเห็นสมควร ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแจ้งนโยบาย แผนการตลาด กลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการดำเนินงานและสถานะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และประเด็นปัญหาต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าทรัพย์สิน

3. การกำกับดูแลรายปี

- (1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองกริสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองกริสต์ และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
- (2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคาความคุ้มครองและอัตราเบี้ยประกัน เพื่อยืนยันการรับประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการรับประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนด โดยบริษัท

4. การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความเหมาะสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สิน ตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงินที่ผู้จัดการกองกริสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง

ในทุกๆ เดือน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษาโดยตรวจสอบจากเอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมรายละเอียดงาน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (2) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงินที่ผู้จัดการกองกริสต์อนุมัติ

(ก) กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในหลักการก่อนได้ ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail

(ข) กรณีมิใช่เรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งหนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคาร ชื่อผู้เช่าทรัพย์สิน รูปถ่ายทรัพย์สินที่เสียหาย และวงเงินที่จะขออนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการขออนุมัติที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายที่เสนอมาดังกล่าว เช่น รูปถ่ายความเสียหายของทรัพย์สิน หรือเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่นๆ เป็นต้น

(ค) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติวงเงินค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็นหลักฐาน ประกอบการส่งเอกสารมายังฝ่ายบัญชีและการเงินเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายต่อไป

5.9 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกริสต์

ผู้จัดการกองกริสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ ทิพารค และโทคอน และผู้จัดการกองกริสต์อาจทำการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองกริสต์ โดยผู้จัดการกองกริสต์มีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองกริสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองกริสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายงานต้นทุนค่าเช่าและบริการรายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการกำกับกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ผู้จัดการกองกริสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากาไรใช้พื้นที่การเช่าและอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี

ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองกริสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุน

6. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นกริสต์

ผู้จัดการกองกริสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นกริสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองกริสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

- (1) สารสนเทศที่เปิดเผยจะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลา
- (2) ปฏิบัติตามกฎหมายบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (3) ผู้ถือหุ้นกริสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับทราบข้อมูลสารสนเทศ

ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติการ และฝ่ายบัญชี การเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือกรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองกริสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลาย ดังนี้

- (1) การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองกริสต์
- (2) การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองกริสต์ (www.treit.co.th) ได้รวบรวมข้อมูลสำคัญของกองกริสต์ เช่น ข้อมูลทั่วไป โครงสร้างของกองกริสต์ งบการเงินของกองกริสต์ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และข่าวประชาสัมพันธ์ของกองกริสต์ เป็นต้น

7. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์

หลักการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์

ผู้จัดการกองกริสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์เป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองกริสต์และการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์คราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองกริสต์จะจัดประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์โดยสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งกริสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองกริสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองกริสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองกริสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์เพื่อดำเนินการใดๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์ ดังนี้
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองกริสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกริสต์
 - (ข) การออกตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ประเภทนี้
 - (ค) การเพิ่มทุน หรือการลดทุนชำระแล้วของกองกริสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกริสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองกริสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกริสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกริสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงกริสต์
 - (ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองกริสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองกริสต์รายใหม่
 - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกริสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งกริสต์
 - (ณ) การเลิกกองกริสต์

- (ญ) เหตุอื่นใดตามที่กรรณิการ และ/หรือผู้จัดการกองกรรณิการเห็นว่าเป็นกรณิการจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
- (ฎ) เหตุอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด
- (3) เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการซึ่งถือหุ้นหน่วยกรรณิการรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยกรรณิการที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด เข้าชื้อกันกำหนดหนังสือขอให้ผู้จัดการกองกรรณิการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรณิการต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการภายใน 1 เดือน นับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการ

สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการ ผู้จัดการกองกรรณิการมีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการ โดยมีหน่วยงานกำกับดูแลปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งกรรณิการ

กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการ

- (1) ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานมีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ โดยมอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองกรรณิการเป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) และผู้จัดการกองกรรณิการได้จัดให้มีการประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการสามารถ Download หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมได้จาก Website ของผู้จัดการกองกรรณิการ คือ www.treit.co.th ทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่ผู้จัดการกองกรรณิการส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการในรูปแบบเอกสาร โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการทราบ และมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ
- (2) ในการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใดๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองกรรณิการ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองกรรณิการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการรับทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม
- (3) ผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการมีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการ

การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการในกรณีทั่วไป ต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยกรรณิการที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองกรรสด์
- (2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินหรือการลดทุนชำระแล้วของกองกรรสด์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นรายกรรสด์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองกรรสด์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกรรสด์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกรรสด์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายกรรสด์
- (6) การเปลี่ยนแปลงกรรสด์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกรรสด์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายกรรสด์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองกรรสด์

8. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองกรรสด์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองกรรสด์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองกรรสด์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายกรรสด์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองกรรสด์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นกรรมการและผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มเข้าทำงานกับบริษัท
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองกรรสด์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม

9. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองกรรสด์ได้แต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 634,746 บาท

10. การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

1. นโยบายในการทำรายการระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์

สัญญาก่อตั้งกริสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
 - (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองกริสต์
 - (ค) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองกริสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
 - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากกริสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - (ข) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกริสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองกริสต์
 - (ค) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองกริสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นกริสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นกริสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิ์ออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากกริสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกริสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองกริสต์และกริสต์มีดังต่อไปนี้
 - (ก) ผู้จัดการกองกริสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

- (v) กริสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการยอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการยอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ด้วย
- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

1.1 รายการระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์

1. รายการระหว่างกองกริสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองกริสต์

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ความสมเหตุสมผลของรายการ
บริษัท โทคอน อินเตอร์เรียลคอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“โทคอน”)	โทคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองกริสต์ โดยถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองกริสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองกริสต์ ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองกริสต์ยังเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์รายใหญ่	ผู้จัดการกองกริสต์จะว่าจ้างโทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน	เนื่องจากโทคอนเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมจึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองกริสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี นอกจากนี้ โทคอนยังเป็นผู้ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้โทคอนยังเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งมีภาพลักษณ์ที่ดีในการทำกับดูแลกิจการ ทำให้ผู้เช่ารายย่อยมีความเชื่อมั่นและส่งผลดีต่อการหาผู้เช่าให้กับโรงงานของกองกริสต์ได้	ผู้จัดการกองกริสต์เป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และชำระค่าธรรมเนียมให้กับโทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน โดยอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมที่โทคอนได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม

2. รายการระหว่างกองกริสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองกริสต์

นิติบุคคลที่อาจมีความ ขัดแย้ง ทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็น ของรายการ	ความสมเหตุสมผล ของรายการ
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด ("ทีพาร์ค")	ทีพาร์คเป็นนิติบุคคลที่มี ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับ ผู้จัดการกองกริสต์("ทีแมน") โดยทีพาร์คและทีแมน มี ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ ไทยคอน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน ที่ออกและชำระแล้วของ ทั้งสองบริษัท	ผู้จัดการกองกริสต์จะว่า จ้างทีพาร์คเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับ ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	เนื่องจากทีพาร์คเป็นเจ้าของ ทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้ และความเข้าใจในการ บริหารจัดการทรัพย์สิน ที่กองกริสต์เข้าลงทุนเป็น อย่างดี นอกจากนี้ ทีพาร์ค ยังเป็นผู้ดำเนินการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ประเภท คลังสินค้ารวมทั้งมีบุคลากร ที่มีความเชี่ยวชาญและมี มาตรฐานในการประกอบ ธุรกิจ	ผู้จัดการกองกริสต์ เป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์และ ชำระค่าธรรมเนียมให้กับ ทีพาร์คในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ประเภท คลังสินค้าในอัตราที่ใกล้เคียง กับอัตราค่าธรรมเนียมที่ ทีพาร์คได้รับจากการ บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภท เดียวกันซึ่งเป็นไปตามอัตรา ตลาดและมีความเหมาะสม

1.2 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการ กองกริสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองกริสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์และบุคคล
ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองกริสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองกริสต์ประสงค์จะทำการรายการกับบุคคลที่
เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองกริสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการ
ที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และสัญญาก่อตั้งกริสต์
(โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ "นโยบายในการทำรายการระหว่างกองกริสต์กับผู้จัดการกองกริสต์
หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองกริสต์")

1.3 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองกริสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองกริสต์กับบุคคลที่อาจ
มีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์และฝ่ายกฎหมายและดำเนินการปฏิบัติการณ์ร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไป
ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ธุรกิจนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรัสด์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกรัสด์
- (2) ธุรกิจต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคาและเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

2. รายการระหว่างกรัสด์กับกรัสด์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรัสด์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กรัสด์เข้าลงทุนนั้น กรัสด์มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรัสด์ ดังนี้

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บมจ. ธนาคารกรุงเทพ")	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ กรัสด์โดยถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของกรัสด์ บมจ. ธนาคารกรุงเทพปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ให้กู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ให้กรัสด์กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กรัสด์ลงทุน	เงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กรัสด์เสียประโยชน์และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้อนุญาตให้ลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันได้

3. ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกรัสด์ใช้บริการบุคคลอื่น (Soft Commission)

กรัสด์ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกรัสด์ใช้บริการจากบุคคลอื่น





ความรับผิดชอบต่อสังคม

1. นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปโดยความถูกต้องโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญเรื่องการทำกับคู่เสถกิจการที่ดี (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “การทำกับคู่เสถกิจการ”) ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีหลักในการดำเนินงานให้เป็นไปตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1.1 การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแลและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเสี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เช่าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการรายอื่น ผู้ถือหุ้นทรัสต์ คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว

1.2 การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ ความเสมอภาคในกฎหมาย เสรีภาพในการแสดงออก ตลอดจนสิทธิในการทำงาน สิทธิในสภาพตามมาตรฐาน และสิทธิด้านสวัสดิการสังคม นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสดำเนินการตามศักยภาพ และสนับสนุนการแสดงความคิดเห็นโดยเสรี ตลอดจนได้รับโอกาสในการฝึกฝนและเพิ่มพูนทักษะในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม การจัดให้มีสถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุ และโรคภัยรวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงผ่านโครงการตรวจสุขภาพประจำปี
- (2) พัฒนาพนักงานเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ โดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้และเลื่อนตำแหน่งเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสม
- (3) จัดให้มีเงื่อนไขการทำงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ
- (4) จัดให้มีการดูแลในเรื่องสวัสดิการ เช่น จัดให้มีวันลาพักผ่อนประจำปี การรักษาพยาบาลตามความจำเป็นและสมควร เป็นต้น
- (5) ให้ข้อมูลสำคัญแก่พนักงานและตัวแทนพนักงาน เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานและสภาพที่แท้จริงขององค์กรธุรกิจ
- (6) ส่งเสริมความร่วมมือระหว่างนายจ้างกับพนักงาน เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตการทำงาน

1.3 ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

เนื่องด้วยกองกริสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน โดยผู้จัดการกองกริสต์ได้แต่งตั้งทีพาร์คและไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงคุณภาพและความปลอดภัยของผู้เช่า ดังนี้

- (1) ดำเนินการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานและมีความรับผิดชอบ
- (2) ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ ปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพของผู้เช่า
- (3) ติดต่อกับผู้เช่าด้วยความสุภาพ มีประสิทธิภาพ และเป็นที่ไว้วางใจของลูกค้า

1.4 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองกริสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองกริสต์จึงส่งเสริมให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงมาตรการประหยัดพลังงาน และสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข

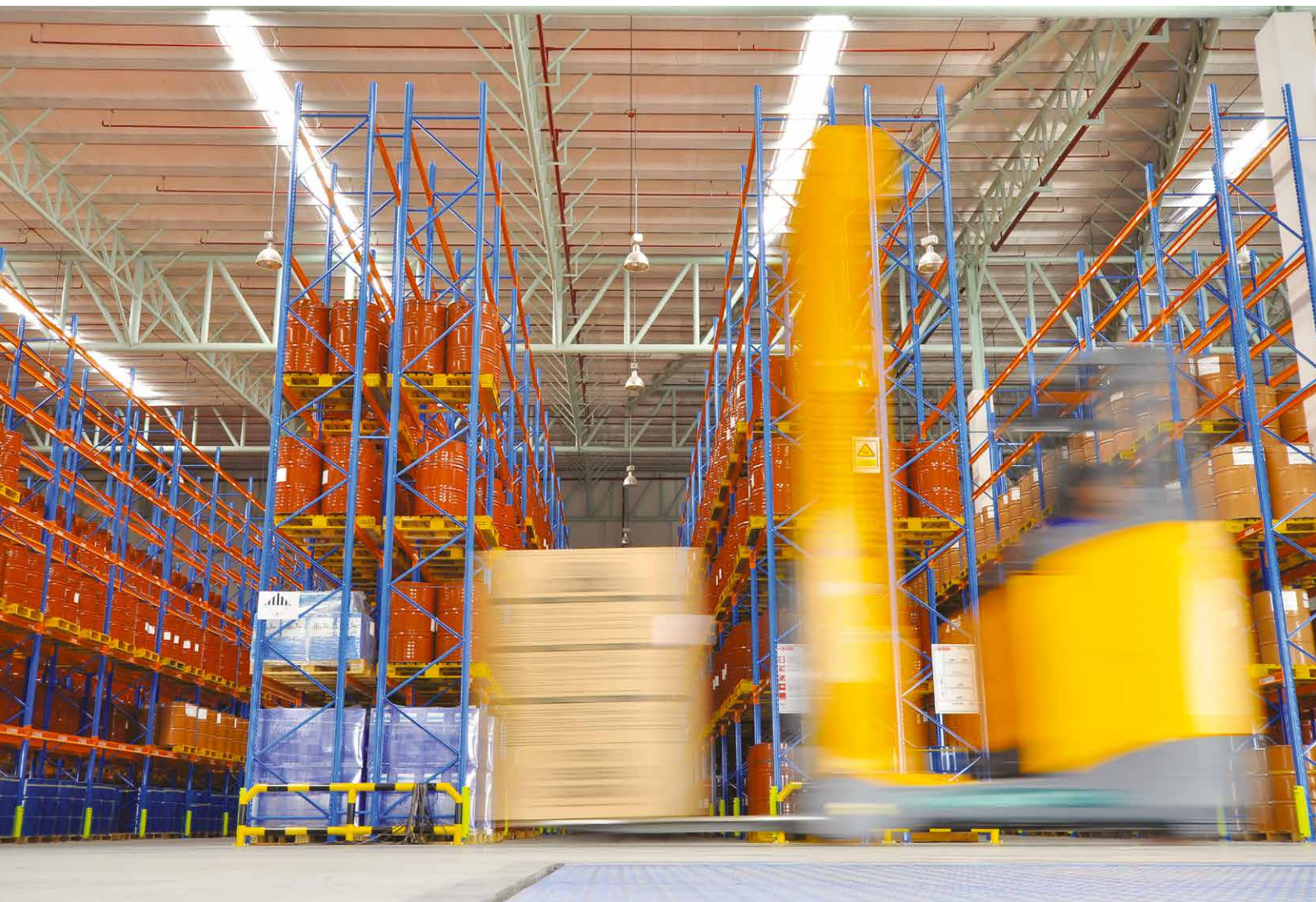
นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็มีนโยบายก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่ทันสมัยและปลอดภัย ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สามารถตอบสนองต่อความต้องการทางสังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้า โดยไทคอนหนึ่งในผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ได้พัฒนาโรงงานสีเขียวที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Building) ซึ่งได้รับการรับรองคุณภาพอาคารโรงงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐาน “LEED” หรือ Leadership in Energy and Environmental Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC) ซึ่งเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในการกำหนดมาตรฐานอาคารสีเขียวในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยไทคอนนับเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ารายการแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรอง LEED Certification นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังให้ความสำคัญต่อการรักษาสภาพแวดล้อมรอบโรงงานและคลังสินค้า เพื่อให้ประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงสามารถดำเนินชีวิตประจำวันในสภาพแวดล้อมที่ดีและมีคุณภาพ

2. การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม (ถ้ามี)

- ไม่มี -

ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ







BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ความเห็นของกริสต์

7 มีนาคม 2561

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยกริสต์ของกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะกริสต์ของกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองกริสต์ของกองกริสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 นั้น

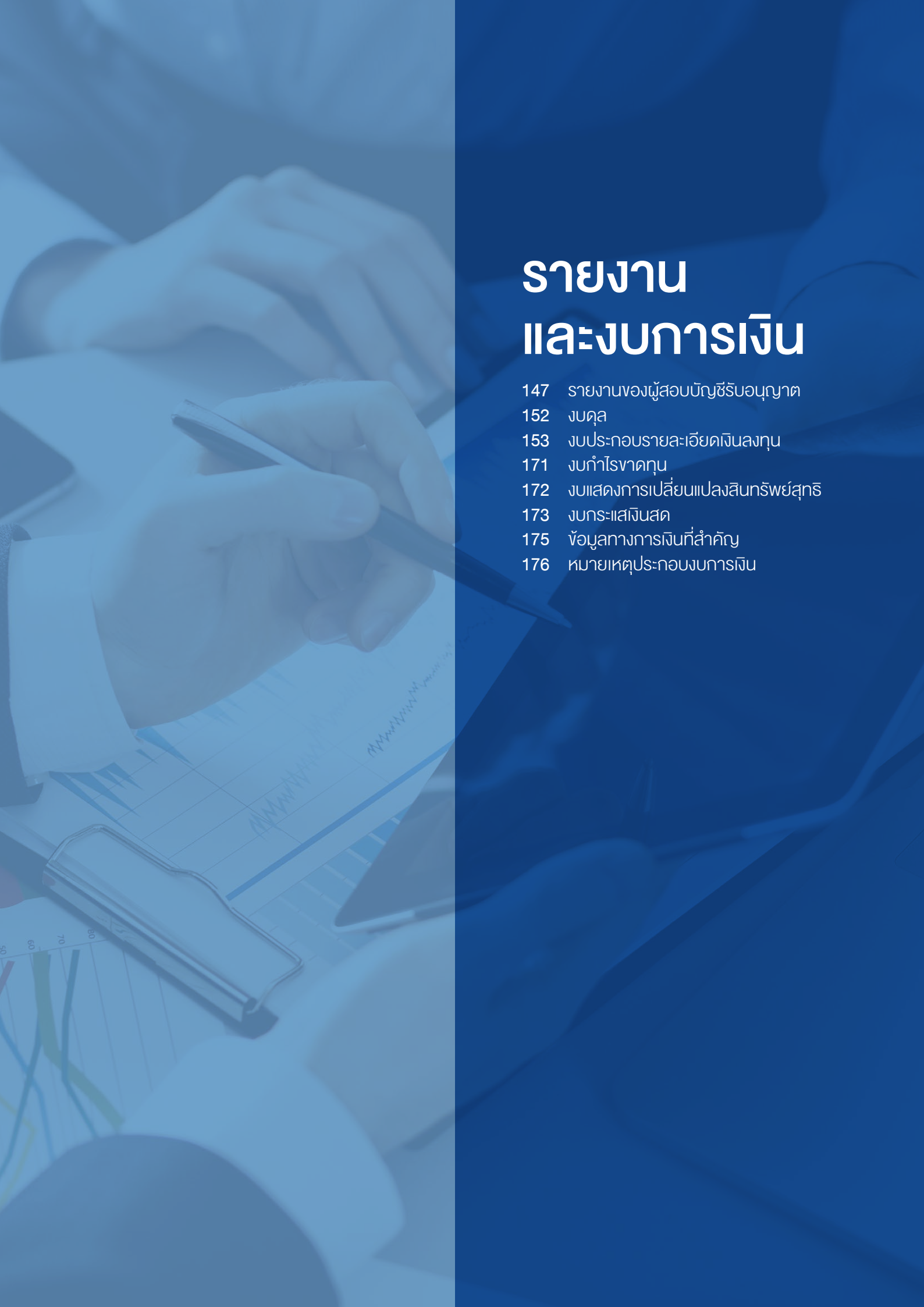
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกริสต์และภายใต้พระราชบัญญัติกริสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
กริสต์ของกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

(นายรัชชัย เหลืองสุรังษี)
ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะก่อกิจกุล)
ผู้อำนวยการอาวุโส



รายงาน และงบการเงิน

- 147 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 152 งบดุล
- 153 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
- 171 งบกำไรขาดทุน
- 172 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
- 173 งบกระแสเงินสด
- 175 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
- 176 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยกรัสด์ของกรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย (กรัสด์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกรัสด์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทย โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกรัสด์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจยังผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1 และข้อ 7 ในปี 2560 กองกริสต์ฯ ได้รับโอนทรัพย์สินซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์และการะจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 3 แห่ง โดยการออกหน่วยกริสต์ใหม่พร้อมเงินสดเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับหน่วยกริสต์ เนื่องด้วยมูลค่ารายการดังกล่าวเป็นจำนวนที่มีสาระสำคัญ การทดสอบมูลค่าของรายการ การพิจารณาความมีตัวตนและความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ดังกล่าวของกองกริสต์ฯ จึงถือเป็นเรื่องที่เป็นสาระสำคัญต่อการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่ารายการธุรกิจดังกล่าวกับมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองกริสต์ฯ (วันที่ 19 ตุลาคม 2560) ซึ่งอนุมัติรายการข้างต้น และตรวจสอบเอกสารประกอบการจ่ายเงิน รวมถึงตรวจสอบความมีตัวตนและเอกสารสิทธิ์ของกองกริสต์ฯ ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์เหล่านั้น

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5.2 และข้อ 7 กองกริสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงิน 30,451 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95.3 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องจึงไม่สามารถหาราคาที่เหมาะสมเพื่อเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองกริสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองกริสต์ฯ ต้องใช้ดุลพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองกริสต์ฯ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบเคียงกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความเหมาะสมของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองกริสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลพินิจของผู้จัดการกองกริสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่าตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองกริสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองกริสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองกริสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีความเสี่ยงดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองกริสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองกริสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามขั้นตอนตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบ และปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความคิดเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกริสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกริสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความคิดเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กริสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์
ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



ชัยพล ศุกะเศรษฐนันท์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3972

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ : 22 กุมภาพันธ์ 2561

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2560	2559
สินทรัพย์			
เงินลงทุน			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 2560: 30,268 ล้านบาท และ 2559: 7,387 ล้านบาท)	7	30,450,600,000	7,351,650,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 2560: 142 ล้านบาท และ 2559: 271 ล้านบาท)		141,812,925	270,554,548
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8	1,168,439,021	41,049,387
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	9, 19	68,054,555	43,646,894
จากดอกเบี้ย	19	380,143	468,422
อื่น	19	19,239,169	7,527,147
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	95,254,124	51,973,509
สินทรัพย์อื่น		17,524,451	4,405,963
รวมสินทรัพย์		31,961,304,388	7,771,275,870
หนี้สิน			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	11, 19	3,739,966,268	-
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย		52,961,857	15,495,358
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19	91,736,684	27,293,433
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	19	18,899,479	-
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		18,504,017	6,171,755
ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		2,282,000	-
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		761,828,954	151,849,647
เงินกู้ยืมระยะยาว	12, 19	-	1,819,000,000
หุ้นกู้	13, 19	1,800,000,000	-
หนี้สินอื่น		7,031,649	4,596,949
รวมหนี้สิน		6,493,210,908	2,024,407,142
สินทรัพย์สุทธิ		25,468,093,480	5,746,868,728
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	25,423,451,777	5,542,062,750
กำไรสะสม	15	44,641,703	204,805,978
สินทรัพย์สุทธิ		25,468,093,480	5,746,868,728
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		 9.7864	 10.1391
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		 2,602,387,048	 566,800,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้


(นายพิเชษฐ์ ศรีสุคนธ์)
กรรมการผู้จัดการ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การตรวจรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/			อาคาร โรงงาน/ ที่ดินเลขที่	2560	ร้อยละของ		2559	ร้อยละของ	
โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง		มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์									
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน									
35027	4-2-46	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลคูขี้ อำเภอคูขี้ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	L2.8/2 - 37-9	55,100,000	0.18	-	-		
31575	2-1-29	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภอคูขี้ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	S1/I - 42.1	20,600,000	0.07	-	-		
29087	4-3-41	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภอคูขี้ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	B3.1 - 20-1	60,300,000	0.20	-	-		
29088	4-1-99	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภอคูขี้ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	M2.7/3 - 20-2	53,000,000	0.17	-	-		
58257	3-3-0	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	B2.2/2 - I	42,300,000	0.14	-	-		
58258	3-3-0	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	A2.1/I - I	38,600,000	0.13	-	-		
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า									
29466	7-0-46	โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	DG1/1 DG1/2 DG1/3 DG1/4	115,800,000	0.38	111,590,000	1.46		
28339	12-0-68	โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	M2/1 M2/2 M2/3 M2/4 M2/5 M2/6	172,100,000	0.56	169,260,000	2.22		
30792	54-1-49	โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.FZ4/1 SW.FZ4/2 SW.FZ4/3 SW.FZ4/4 SW.W8/1 SW.W8/2 SW.W8/3 SW.W8/4 SW.W9 SW.W10/1 SW.W10/2 SW.W12/1 SW.W12/2 SW.W12/3 SW.W12/4	758,300,000	2.48	-	-		
30848	26-2-12	โครงการโทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W1/1 SW.W1/2 SW.W1/3	474,900,000	1.55	-	-		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การวัดต้นทุนประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ ที่ดินเลขที่	2560	2559
				ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (บาท)
28337	27-2-50	โครงการโทคอน โอจีซีดีส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W2/1	484,200,000	-
			SW.W2/2	1.58	-
			SW.W2/3	-	-
			SW.W2/4	-	-
34689	48-0-67	โครงการโทคอน โอจีซีดีส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W4/1	863,300,000	-
			SW.W4/2	2.82	-
			SW.W4/3	-	-
			SW.W4/4	-	-
			SW.W5/1	-	-
			SW.W5/2	-	-
			SW.W5/3	-	-
			SW.W5/4	-	-
30841	12-2-48	โครงการโทคอน โอจีซีดีส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W11/1	181,800,000	-
			SW.W11/2	0.59	-
			SW.W11/3	-	-
			SW.W11/4	-	-
30839	6-1-31	โครงการโทคอน โอจีซีดีส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W13	40,400,000	-
				0.13	-
34685	10-1-90	โครงการโทคอน โอจีซีดีส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.M1.1/10	178,800,000	-
			SW.M1.1/11	0.59	-
			SW.M1.1/12	-	-
			SW.M1.1/13	-	-
			SW.M1.1/14	-	-
			SW.M1.1/15	-	-
			SW.M1.1/16	-	-
34684	7-2-60	โครงการโทคอน โอจีซีดีส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.B3.1	65,200,000	-
				0.21	-
สิทธิการ (แบ่ง) เช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า					
23638, 23793	3-0-17.5	โครงการโทคอน โอจีซีดีส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	W5	25,200,000	24,640,000
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า					
2806, 18808,	98-3-7.6	โครงการโทคอน โอจีซีดีส์ พาร์ค บางนา ตำบลหิระระเรห์ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	W1/1	553,900,000	528,970,000
18811, 18812,			W1/2	1.81	6.94
23638, 23793			W1/3	-	-
2806			W2	44,100,000	42,840,000
2805, 23638,			W3	174,100,000	159,960,000
23793				0.14	2.10
60713, 60714				0.57	-
18789, 18790,			W4	464,600,000	387,520,000
18791, 18792,				1.52	5.08
2806				-	-
2806, 23638,			DG1/1	51,300,000	46,450,000
23793, 60713			DG1/2	0.17	0.61
			DG1/3	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ ที่ดินเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าซื้อรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าซื้อรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
86159, 86160, 86161, 105253, 105254, 105255, 105256, 105257, 105258, 105259, 105260, 118032	35-0-71.1	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	W4/1 W4/2 W4/3 W4/4 W4/5 W4/6 W4/7	592,100,000	1.94	516,680,000	6.78
8486, 86155, 86156, 86157, 86158, 86162, 86163, 86164, 105259, 118032	27-0-87.3	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	W5/1 W5/2 W5/3 W5/4 W5/5 W5/6	467,300,000	1.53	386,420,000	5.06
35276	13-2-52.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SW.W1/1_G724 SW.W1/2_G724 SW.W1/3_G724 SW.W1/4_G724 SW.W2/1_G724 SW.W2/2_G724	300,600,000	0.98	-	-
35277	6-1-36.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SW.W3_G724	109,500,000	0.36	-	-
รวมสิทธิที่ดินและอาคารทั้งสิ้น							
195065	6-1-71.4	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีทีเอ็น ซิเบอร์ 2 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W2/1 W2/2	106,400,000	0.35	120,860,000	1.59
195062	9-2-77	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีทีเอ็น ซิเบอร์ 2 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/1 W5/2	177,800,000	0.58	201,140,000	2.64
177126	24-0-56	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/1 W5/2 W5/3	378,900,000	1.24	422,960,000	5.55
173839, 11303	8-1-22	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W16	73,200,000	0.24	84,030,000	1.10
194794	24-0-37.9	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W20	312,400,000	1.02	347,130,000	4.55
178448	7-0-21.4	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W2	117,600,000	0.39	123,440,000	1.62
177198	6-2-4.8	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	F24	77,300,000	0.25	92,520,000	1.21
47950	13-0-8	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี	W1	198,400,000	0.65	180,570,000	2.37
44200	11-3-59	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2 ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	W11/1 W11/2 W11/3 W11/4	178,100,000	0.58	203,930,000	2.68

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแบ่งรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ ที่ดินที่	2560		2559	
				มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ (ร้อยละ)	มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ (ร้อยละ)
38797	12-3-64.5	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ซีทีเอ็น จีบี 1(B) ตำบลปรางค์กู่ อำเภอปรางค์กู่ จังหวัดระยอง	W2/1 W2/2 W2/3 W2/4	204,700,000	0.67	232,400,000	3.05
177199	13-1-54.1	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แพลตฟอร์ม 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W1/1 W1/2 W1/3 W1/4	209,200,000	0.68	208,480,000	2.74
173846	16-2-35.9	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แพลตฟอร์ม 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	FZ1/1 FZ1/2 FZ1/3 FZ1/4 FZ1/5	280,200,000	0.92	320,580,000	4.20
177200	11-2-37	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แพลตฟอร์ม 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	FZ3/1 FZ3/2 FZ3/3 FZ3/4	195,700,000	0.64	213,130,000	2.79
45789	13-2-11	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1 ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	W2/1 W2/2 W2/3 W2/4 W2/5	189,300,000	0.62	222,330,000	2.92
30847	11-1-77	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค-บางนา ต.บางสมัคร อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา	SW.W6-1 SW.W6-2 SW.W6-3 SW.W6-4	210,900,000	0.69	-	-
30838	12-0-34	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค-บางนา ต.บางสมัคร อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา	SW.W7/1 SW.W7/2 SW.W7/3 SW.W7/4	211,000,000	0.69	-	-
887	18-2-4	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค - บางนา ต. บางสมัคร อ. บางปะกง จ. ฉะเชิงเทรา	W3/1 - W3/2	368,300,000	1.20	-	-
30845	11-1-83	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค - บางนา ต. บางสมัคร อ. บางปะกง จ. ฉะเชิงเทรา	FZ3/1 - FZ3/4	211,200,000	0.69	-	-
30844	11-1-93	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค - บางนา ต. บางสมัคร อ. บางปะกง จ. ฉะเชิงเทรา	FZ5/1 - FZ5/4	212,600,000	0.69	-	-
25513	24-2-96	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค - วังน้อย ต. หอมน อ. วังน้อย จ. พระนครศรีอยุธยา	W2/1 - W2/4	374,000,000	1.22	-	-
24728	20-2-90	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค - วังน้อย ต. หอมน อ. วังน้อย จ. พระนครศรีอยุธยา	SM1	546,000,000	1.78	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	วันที่ (ไว้-งาน-คร.ว)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
152508, 150252 104395, 112194 112195	48-2-16.9	โครงการ โทคอนไดเจ็คติคส์ พาร์ค - แอทอมบิ่ง ค. หนองขาม อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี	SW.A SW.B SW.C SW.D SW.E SW.F SW.G SW.H SW.I SW.J SW.K	736,800,000	2.41	-	-
30846	15-0-11	โครงการ โทคอนไดเจ็คติคส์ พาร์ค - บางนา ค. บางนาบร. อ. บางปะกง จ. ฉะเชิงเทรา	FZ1/1-FZ1/2	310,000,000	1.01	-	-
28625	23-2-24	โครงการ โทคอนไดเจ็คติคส์ พาร์ค - รังน้อย ค. พอชม อ. รังน้อย จ. พระนครศรีอยุธยา	W3/1-W3/4	375,700,000	1.23	-	-
28628	11-3-91	โครงการ โทคอนไดเจ็คติคส์ พาร์ค - รังน้อย ค. พอชม อ. รังน้อย จ. พระนครศรีอยุธยา	W5/1-W5/4	156,600,000	0.51	-	-
4681	13-1-49	โครงการ โทคอนไดเจ็คติคส์ พาร์ค - บางนา ค. บางนาบร. อ. บางปะกง จ. ฉะเชิงเทรา	ML1/1-ML1/9	242,300,000	0.79	-	-
59659 172407 172406	9-2-26.6 4-1-62 21-0-31.7	โครงการ โทคอนไดเจ็คติคส์ พาร์ค - แอทอมบิ่ง ค. หนองขาม อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี โครงการ โทคอนไดเจ็คติคส์ พาร์ค - แอทอมบิ่ง ค. หนองขาม อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี	L, M, N, O, P W1/1-W1/5	150,300,000 342,300,000	0.49 1.12	-	-
31975	19-0-65	โครงการ โทคอนไดเจ็คติคส์ พาร์ค - ไร่จระ ค. ไร่จระ อ. ไร่จระ จ. พระนครศรีอยุธยา	W1, W2, W3	294,000,000	0.96	-	-
172584 172588, 172587 172586	7-3-17.3 4-2-6 5-1-59.1 14-2-38.4	โครงการ โทคอนไดเจ็คติคส์ พาร์ค - อีตพีเอ็น จีเนอรัล 1 ค. บ่อวิน อ. ศรีราชา จ. ชลบุรี	W1, W2/1, W2/2 W4, W5, W6	439,100,000	1.44	-	-
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน							
9994, 14727	5-1-39.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.9 A32.39	75,800,000	0.25	81,180,000	1.07
31698	6-0-87.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.M3.3 A220/1	86,600,000	0.28	93,480,000	1.23
7435	4-0-18	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/1 L_42	55,400,000	0.18	60,190,000	0.79
181769, 181770	4-0-11.4	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/2 L_42/2, L_43/2	55,400,000	0.18	62,840,000	0.82
183315	4-0-29.2	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8 G_007	54,500,000	0.18	59,340,000	0.78
185321, 185322	11-1-29.4	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A3 G_025/3 SF.A2.2 G_025/2	149,900,000	0.49	161,660,000	2.12
167088	26-3-60	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.L3.2 G_032/1 SF.A2.7/3 G_032/2 SF.A2.7/2 G_032/3 SF.A2.7/1 G_032/4, G_033/1	328,000,000	1.07	352,280,000	4.62

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โครงการ	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคาร/โครงการ/ ที่ดินแปลงที่	2560		2559	
				มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	ร้อยละของ (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (บาท)	ร้อยละของ (ร้อยละ)
167086	21-3-97.6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	SF.B3.5 G_033/2	223,800,000	0.73	245,180,000	3.22
		ตำบลปิ่น อำเภอสรรพยา จังหวัดชัยนาท	SF.L4.4 G_033				
20170	5-2-1	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (โศภน) ตำบลบ้านเลน	SF.A1.3 G1/4-4	73,700,000	0.24	78,450,000	1.03
		อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.5/3 G_1/4_5				
59721	3-3-15	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (โศภน) ตำบลบ้านเลน	SF.C2.2 F_7/12	60,400,000	0.20	64,590,000	0.85
		อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา					
55952	4-1-42	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (โศภน) ตำบลบ้านเลน	SF.M2.2 F_7/13	55,600,000	0.18	59,790,000	0.78
		อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา					
30621	2-2-72	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง	SF.A1.3/1 28_1	35,600,000	0.12	40,490,000	0.53
		อำเภอดุสิต จังหวัดพระนครศรีอยุธยา					
52780	3-3-5	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	SF.M1.5/2 D_1	42,400,000	0.14	50,150,000	0.66
		ตำบลบ่อวิน อำเภอสรรพยา จังหวัดชัยนาท					
52781	3-1-84	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	SF.M1.5/1 D_2	42,300,000	0.14	50,300,000	0.66
		ตำบลบ่อวิน อำเภอสรรพยา จังหวัดชัยนาท					
31576	2-1-28	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	SF.S1/2-42.2	25,800,000	0.08	29,600,000	0.39
		ตำบลบ้านช้าง อำเภอดุสิต จังหวัดพระนครศรีอยุธยา					
52785	8-0-33	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	SF.L3.2-D6	84,000,000	0.27	90,090,000	1.18
		ตำบลบ่อวิน อำเภอสรรพยา จังหวัดชัยนาท					
38800	4-0-13.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.A2_A220/6	54,600,000	0.18	58,530,000	0.77
		ตำบลนาบ่างพร อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา					
7301	3-0-15.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.M1.5-A2	40,000,000	0.13	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					
14726	3-2-46.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.L2.0-A6/9	53,200,000	0.17	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					
14874	2-3-79.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.A1.375/1-A30	37,000,000	0.12	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					
14875	2-2-77.6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.A1.375/2-A30	36,600,000	0.12	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					
14898	5-2-7.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.C3-6/3	77,600,000	0.25	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					
14899	3-2-54.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.B2.1-A6/3	54,400,000	0.18	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					
7308	2-3-91.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.A1.375/3-A30	36,000,000	0.12	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					
14897	3-0-23.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.B1.5-A6/11	42,700,000	0.14	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					
9993, 14728	4-1-97.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.B2.9-A33	74,700,000	0.24	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					
14912	3-2-84.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	SF.B2.1-6/1	54,500,000	0.18	-	-
		ตำบลนาบ่างพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง					

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ ที่ดินดินเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าซื้อกรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าซื้อกรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
9956	4-1-44	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.L2.2-A52/1	58,100,000	0.19	-	-
9992	3-0-91.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.B1.7/1-A34	46,600,000	0.15	-	-
9990, 9892	3-0-70.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.B1.7/2-A37	46,900,000	0.15	-	-
14896	3-2-64.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.B2.1-A6/11	55,000,000	0.18	-	-
9988, 9890	3-2-19.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.B1.9-A39	50,800,000	0.17	-	-
7318	3-1-48.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.A1.7-A6/1	44,400,000	0.15	-	-
14873	3-2-7.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.B1.7-A6/1	47,500,000	0.16	-	-
16540	2-0-51.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.A1.1-A52	30,600,000	0.10	-	-
9960	3-3-64	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.B2.2-A52/5	58,300,000	0.19	-	-
16791	3-1-45.2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.A1.5-A52/6	38,800,000	0.13	-	-
9891, 9989	3-0-21.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.B1.7/3-A38	46,700,000	0.15	-	-
7322	3-2-13.2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.L2.2-A6/9_1	60,000,000	0.20	-	-
9958	3-1-72.0	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.L2-A52/3	53,300,000	0.17	-	-
9959	3-2-12.0	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.B2.1-A52/4	54,400,000	0.18	-	-
31700	3-3-18.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ค.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	SF.B1.8-A_220/3	44,400,000	0.15	-	-
11353, 11354	4-2-78, 4-3-12	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.A1.5/1-38 SF.A1.5/2-38 SF.A2-38	129,500,000	0.42	-	-
20126, 20709	2-1-30, 3-1-53	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.C3.2 - G253,G253/2	88,800,000	0.29	-	-
20122	2-3-73	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.5/3 - G256	42,800,000	0.14	-	-
20123	2-3-79	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.5/4 - G255	42,200,000	0.14	-	-
20124	2-3-92	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.5/5 - G254	42,200,000	0.14	-	-
20125	3-1-1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.6 - G253/1	47,400,000	0.15	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ ที่ดินเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าโดยรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าโดยรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
20131	2-2-45	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.B1.2-G258/2	32,900,000	0.11	-	-
20132	2-3-55	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.3 - G259	39,100,000	0.13	-	-
20133	2-3-84	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.5/1 - G260	43,400,000	0.14	-	-
20134	2-3-61	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.5/2 - G261	42,800,000	0.14	-	-
20135	5-0-16	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.C3 - G262/1	82,100,000	0.27	-	-
122540	7-0-79	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.C5.5 - G702/5	135,000,000	0.44	-	-
122543	3-0-12	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.M1.6 - G702/2	45,700,000	0.15	-	-
95450	3-0-41	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.M1.8/4 - G122/4	49,300,000	0.16	-	-
6015	1-3-99	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.125/1-G131/4	29,500,000	0.10	-	-
87778	3-0-73	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.5/1-59	41,100,000	0.13	-	-
6010	2-0-36.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.125/2-131	29,500,000	0.10	-	-
120646	3-0-49	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.M1.8/3-G122/3	49,200,000	0.16	-	-
123210, 122537	4-3-91	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.L2.6-G702/8	71,100,000	0.23	-	-
122535	4-1-74	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.B2.1-G702/9	58,700,000	0.19	-	-
122532	3-2-81	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.C2.2-G702/12	64,600,000	0.21	-	-
120648	3-0-49	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.M1.8/1-G122/1	49,900,000	0.16	-	-
130484	2-3-98	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.5/1-G58/1	41,000,000	0.13	-	-
87777	2-2-83	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.5/2-G59	41,300,000	0.14	-	-
48912	3-2-36	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.75-G59	47,100,000	0.15	-	-
6009	2-1-34.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.375-G-131/6	38,200,000	0.12	-	-
122542	3-0-14	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.คอนหัวห้อย อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.M1.6/2-G702/3	46,000,000	0.15	-	-
25662	4-1-54	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.B2.9-G800/1	78,100,000	0.26	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ ที่ดินโฉนดเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าซื้อกรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าซื้อกรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
25487	5-2-36	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.L3.2-G752	85,000,000	0.28	-	-
99577	3-1-24	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.75-G98	47,200,000	0.15	-	-
108456	2-3-40	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.B1.9/1-G152	54,200,000	0.18	-	-
53860	2-1-90.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.375-G156/4	38,100,000	0.12	-	-
120647	3-0-49	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.M1.8/2-G122/2	50,300,000	0.17	-	-
122544	3-3-37	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.L2.4-G702/1	66,300,000	0.22	-	-
122533	3-0-21	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.L1.8/2-G702/11	52,400,000	0.17	-	-
53176	2-2-97	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.M1.5-G702/14	43,400,000	0.14	-	-
53859	2-1-18.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.25-G156/5	35,400,000	0.12	-	-
130485	2-2-86	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.5/2-G58/2	40,900,000	0.13	-	-
53858	2-0-89.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1-G156/6	26,600,000	0.09	-	-
6008	2-1-98.6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.5-G131/7	41,600,000	0.14	-	-
6002	2-3-35.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.75-G131/8	47,300,000	0.15	-	-
122539	3-1-26	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.L2/1-G702/6	58,200,000	0.19	-	-
122531	2-3-74	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.B1.7-G702/13	49,300,000	0.16	-	-
24505	7-3-28	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.L4.8-G737	122,000,000	0.40	-	-
25664	3-0-82	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.S1.7/1-G800/3	44,500,000	0.15	-	-
25663	4-3-7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.L3.4-G800/2	89,300,000	0.29	-	-
26244	3-1-13	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M2.1/2-G802	56,500,000	0.18	-	-
26245	3-0-75	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.A1.7-G802	46,900,000	0.15	-	-
29692	2-3-47	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.A1.5-G802/7	41,700,000	0.14	-	-
29690	2-3-83	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.8-G802/8	49,900,000	0.16	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแบ่งรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าเฉลี่ยรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเฉลี่ยรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
29691, 24980	2-2-35, 0-1-26	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.A1.2-G802/10, G812	35,100,000	0.11	-	-
29686	2-3-5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.หนองกะพ้อ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.5/2-G865/2	42,400,000	0.14	-	-
29687	2-1-96	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.หนองกะพ้อ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M1.3-G865/3	38,800,000	0.13	-	-
29688	5-0-42	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.หนองกะพ้อ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M3-G865	78,700,000	0.26	-	-
6041	2-2-12.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.M1.2-G153/1	31,800,000	0.10	-	-
158005	2-3-3.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.3-G153/2	39,000,000	0.13	-	-
25488	4-1-31	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.C2.5-G751	70,800,000	0.23	-	-
26243	3-2-78	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.B2.4-G802/2	65,700,000	0.21	-	-
26246	4-3-71	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.C3.5-G802/5	94,500,000	0.31	-	-
29689, 30763	7-3-43	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SFC4.5-G802/11, G812	117,200,000	0.38	-	-
158004	3-1-14.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี	SF.A1.7-G153/3	47,700,000	0.16	-	-
31358	3-0-69.0	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.S1.7/2-G800/6	44,500,000	0.15	-	-
31357	3-1-24.0	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.S1.7/3-G800/7	44,500,000	0.15	-	-
26241	4-2-76.0	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.C3-G802/9	82,100,000	0.27	-	-
24802	9-0-90.0	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.B4.9-G811	122,900,000	0.40	-	-
36402	3-2-85	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.หนองกะพ้อ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.A2-G906/3	52,700,000	0.17	-	-
36398	3-0-82	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.A1.8/1-G808/2	49,900,000	0.16	-	-
36397	3-3-19	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ค.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	SF.M2.2-G808/1	60,500,000	0.20	-	-
48775	3-2-82.7	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ค.บางกระสัน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2/1-31,32	49,100,000	0.16	-	-
48776	3-1-64.2	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ค.บางกระสัน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2/2-31,32	49,200,000	0.16	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดที่ดิน	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
48777	3-0-44.2	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ต.บางกระสั้น อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.75-31,32	43,700,000	0.14	-	-
33600	1-2-43	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1/1-29	24,700,000	0.08	-	-
48809, 48814	2-2-83.6	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ต.บางกระสั้น อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.5/4-6,13	239,800,000	0.78	-	-
	2-0-12.72		SF.A1-6,13				
	2-2-38.44		SF.A1.5/1-6,13				
	2-2-83.6		SF.A1.5/2-6,13				
	3-3-80.28		SF.B2.45-6,13				
	2-2-38.4		SF.A1.5/3-6,13				
57260	3-2-97	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ต.บางกระสั้น อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.C3-3 - 2/3	78,600,000	0.26	-	-
48778	4-1-52.1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ต.บางกระสั้น อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.C3-2/33	77,000,000	0.25	-	-
40215	2-2-62	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ต.คลองจิก อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.5-29	32,700,000	0.11	-	-
4793	17-3-34	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.6/1-G2/6 SF.A1.6/2- G2/6 SF.A1.6/3 - G2/6 SF.B1.7-G2/6 SF.C3-G2/6	242,400,000	0.79	-	-
57265	3-1-80	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2/1-G7	48,900,000	0.16	-	-
48941, 62392	3-1-83	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน	SF.A2.125/3-E5/10-13	152,200,000	0.50	-	-
48940, 62393	3-1-77	อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2.125/2-E5/10-13				
48942, 62391	3-1-59		SF.A2.125/4-E5/10-13				
20168	5-3-79	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B2.8-G1/4	66,800,000	0.22	-	-
59720	2-2-63	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.2-F7/11-12	31,800,000	0.10	-	-
4942	4-2-37	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.L2.8/1-G7	68,100,000	0.22	-	-
63447	6-1-20	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.M1.9/1-G1/4 SF.A1.6-G1/4	89,700,000	0.29	-	-
63446	3-0-14	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.M1.6/2-G1/4	41,500,000	0.14	-	-
49559	4-0-48	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B1.7-G2/5	44,500,000	0.15	-	-
57262	3-2-92	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2.1-G7	50,500,000	0.17	-	-
57263	3-1-58	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2/3-G7	47,900,000	0.16	-	-
56720	4-1-94	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2.6/1-G7	62,500,000	0.20	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคาร/โรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าเฉลี่ยรวม (บาท)	ร้อยละของ (ร้อยละ)	มูลค่าเฉลี่ยรวม (บาท)	ร้อยละของ (ร้อยละ)
53533	4-1-95	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ค.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2.6/2-G7	61,100,000	0.20	-	-
59911	4-2-34	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ค.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.L2.8/2-G7	68,900,000	0.23	-	-
53189	3-1-11	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ค.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.7-ES/4-5	46,400,000	0.15	-	-
55947	3-3-65	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ค.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2.3/2-F7/14-15	55,700,000	0.18	-	-
12749	21-1-12	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ค.บ้านโพ อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.EF1-G5/6,G5/7	211,300,000	0.69	-	-
57264	3-1-78	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ค.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2/2-G_7/3	48,500,000	0.16	-	-
71623	3-0-97	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ค.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.M1.6/1-G_1/4_3	42,000,000	0.14	-	-
59403	3-3-2.0	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ค.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2.3/1-F_7/14_2	56,200,000	0.18	-	-
20167	5-0-26	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ค.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B2.9-G_14_1	70,900,000	0.23	-	-
14592, 14597	4-3-93, 4-3-85	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.คานหาม อ.อุทัย (อุทัยใหญ่) จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.8/1-304, 309 SF.A1.8/2-304, 309 SF.S1.5-304, 309	125,000,000	0.41	-	-
21199	8-2-93	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.ธนู อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.6-5/2 SF.S1.2/1-5/2 SF.S1.2/2-5/2	87,700,000	0.29	-	-
25822	3-0-4	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.M1.3/1 - F	43,800,000	0.14	-	-
25826	4-0-17	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B2.6/1 - C	64,000,000	0.21	-	-
25827	4-0-11	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B2.6/2 - D	64,000,000	0.21	-	-
21159	3-1-7	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.ธนู อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B1.75/1-4-1	44,700,000	0.15	-	-
26524	2-3-70	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย	SF.M1.9/2-FZ-G2	208,300,000	0.68	-	-
26523	3-0-57	อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.M2.1-FZ-G3			-	-
26525	3-1-7		SF.B2.2-FZ-G1			-	-
25833	3-1-53	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.6 5T-2	39,400,000	0.13	-	-
26522	2-3-97	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.M1.8 - FZ-H3	43,900,000	0.14	-	-
22644, 26826	6-2-1	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.W4.1 - 16-3, 16-4	137,800,000	0.45	-	-
26063	3-3-80	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.M2.2/3 - E	54,400,000	0.18	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2560		2559	
				มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
21160	3-0-97	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.สนช. อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B1.7/2-4-2	43,800,000	0.14	-	-
26520	3-0-26	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.M1.9/1-FZ-H1& part FZ-H2	40,700,000	0.13	-	-
27351	2-0-2	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.S1 - FZ-C3	25,000,000	0.08	-	-
26521	2-3-50	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.6-FZ-H2	39,100,000	0.13	-	-
26832	2-3-65	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.S1.4/2 - 16-6	33,300,000	0.11	-	-
27703	2-1-29	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.สนช. อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B1 - 24-4	26,000,000	0.08	-	-
27704	14-0-95	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.สนช. อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B1.9 - 24-5 SF.C2.7 - 24-6 SF.M3.1 - 24-7	191,400,000	0.63	-	-
26831	3-0-85	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.7/1 - 16-7	42,300,000	0.14	-	-
27702	2-2-3	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.สนช. อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B1.2 - 24-3	29,600,000	0.10	-	-
14583	4-1-7	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.คานหาม อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.L3-13	71,100,000	0.23	-	-
27353	2-3-9	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.5/2-FZ-D3	37,000,000	0.12	-	-
29090	3-3-93	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.บ้านช้าง อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2.2/1-20	53,700,000	0.18	-	-
29089	3-3-93	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.บ้านช้าง อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A2.2/2-20	53,700,000	0.18	-	-
26065	3-1-28	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.B2.1/1-H	51,200,000	0.17	-	-
28472	4-0-81	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.คานหาม อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.L2.6-13	62,700,000	0.20	-	-
26828	2-3-56	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.3/1-16-1	34,200,000	0.11	-	-
26827	2-3-71	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.A1.3/2-16-2	34,800,000	0.11	-	-
26829	2-3-74	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.S1.4/1-16-5	33,900,000	0.11	-	-
25832	3-1-88	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.อุทัย อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.M1.9-5_T3	46,900,000	0.15	-	-
14584	4-1-55	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.คานหาม อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.L2.8-13_1	66,900,000	0.22	-	-
29091	6-1-89	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ค.บ้านช้าง อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา	SF.C4.5-20_5	106,800,000	0.35	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าโดยรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าโดยรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
32784	3-2-85	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ต.อุทัย	SF.M2.1/1-37_1	50,300,000	0.17	-	-
31577	2-1-80	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ต.บ้านช้าง	SF.S1.1-42.3	27,000,000	0.09	-	-
34444	7-0-26	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ต.อุทัย	SF.M1.8/1-37_6	93,800,000	0.31	-	-
29040	3-1-33.0	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ต.อุทัย	SF.M2.1/3-37	41,600,000	0.14	-	-
29039	2-3-30.0	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ต.อุทัย	SF.A1.3/1-54.4	34,800,000	0.11	-	-
288255	2-1-19.4	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.A1.3-G27	36,300,000	0.12	-	-
6432	5-1-32.5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.M2.8-G61/2	69,900,000	0.23	-	-
288258	3-0-81.8	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.A2.1/2-G61/4	53,100,000	0.17	-	-
2826	7-1-62.5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.C5.5-G64/2	132,700,000	0.43	-	-
9936	5-0-7.5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.M3.1-G27/5	75,400,000	0.25	-	-
303058	9-2-71.2	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.S1.5/1-G61/6	154,400,000	0.50	-	-
304329	0-0-3.3	อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	SF.C4.7-G61/7	49,300,000	0.16	-	-
288257	3-1-10.0	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.A2-G61/5	52,100,000	0.17	-	-
288259	3-0-54.4	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.A2.1/1-G61/1	82,200,000	0.27	-	-
291346	6-0-93.5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.C3.2-G64/1	78,700,000	0.26	-	-
98630	5-0-59.0	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ค.แพรงนา	SF.M3.3-G76	46,700,000	0.15	-	-
115908	2-3-83.3	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ค.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.M1.6/2-P12	45,400,000	0.15	-	-
115909	3-0-47.9	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ค.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.M1.6/3-P13	123,200,000	0.40	-	-
64255	7-3-57.4	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ค.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF. M1.2/1-P10/1 SF. A1/1-P10/2 SF. A1/2-P10/3 SF. M1.2/2-P10/4	173,600,000	0.57	-	-
64256	8-0-46.9	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ค.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF. A1/3-P14 SF. A1/4-P14 SF. A1/5-P14 SF. A1/6-P14 SF. A1/7-P14 SF. M1.2/3-P14			-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
104491	3-0-55.9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.M1.8-P9	49,500,000	0.16	-	-
64247	3-3-76	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.M2.5/4-P24	66,900,000	0.22	-	-
116367	6-2-26.2	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.L4.0-P6	102,500,000	0.34	-	-
115921	4-2-97.2	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.B2.9/I-P20	77,600,000	0.25	-	-
115924	3-3-72.1	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.M2.5/3-P23	66,400,000	0.22	-	-
115923	3-3-75.4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.M2.5/2-P22	67,200,000	0.22	-	-
115925	5-0-75.3	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.B2.9/2-P25	78,100,000	0.26	-	-
7156	3-1-46.6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.S1.6/2-41	41,200,000	0.13	-	-
115922	4-0-9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.M2.5/I-P21	66,600,000	0.22	-	-
131715	3-1-82.0	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.A1.5-L13	40,900,000	0.13	-	-
172409	4-2-30.9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.M2.4-L14/I,L15/I	62,800,000	0.21	-	-
164899, 174822	3-1-47.6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	SF.S1.6/I-L_40,L_41	41,800,000	0.14	-	-
166517	4-2-12	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	M1.9-G-007	53,300,000	0.17	-	-
167207	3-3-0.40	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	A1.6-G-025/I	43,500,000	0.14	-	-
130030	3-1-80	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M1.9/I-F1	45,100,000	0.15	-	-
130032	3-0-23	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M1.5 - F3	34,100,000	0.11	-	-
130034	3-3-52	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M2.2/I - F5	50,900,000	0.17	-	-
130033, 138714	4-0-0	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.L2.2-F4	50,700,000	0.17	-	-
130042	4-0-46	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M2.5/I-F13	55,600,000	0.18	-	-
130043	4-0-61	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M2.5/2-F14	55,600,000	0.18	-	-
130044	4-0-61	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M2.5/3-F15	56,500,000	0.18	-	-
130045	3-3-30	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.A2.1-F16	47,000,000	0.15	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนเพื่อการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
130047	3-1-61	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M1.9/1-F18	43,900,000	0.14	-	-
130048	3-1-76	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M1.9/2-F19	43,900,000	0.14	-	-
130049	3-1-76	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M1.9/3-F20	44,900,000	0.15	-	-
130031	3-2-12	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.M1.9/2-F2	43,900,000	0.14	-	-
58255	3-3-0	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.A2.1/2-1	47,500,000	0.16	-	-
58256	3-2-87.5	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.B2.2/1-1	51,200,000	0.17	-	-
130036	3-2-30.0	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี	SF.A1.8-F7	41,700,000	0.14	-	-
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน							
26247	6-1-48	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง และตำบลคันทวี อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.7_G802/6	69,300,000	0.23	73,890,000	0.97
37961	6-1-66	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง และตำบลคันทวี อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.B3.8_G856/4	98,200,000	0.32	103,480,000	1.36
170335	7-2-24	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง และตำบลคันทวี อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.L4_G625	111,400,000	0.36	117,870,000	1.55
36404	4-1-9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง และตำบลคันทวี อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.5/2_G906/2	67,000,000	0.22	70,440,000	0.92
57261	4-2-68	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (โสมก) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	L2.8 - G2/5-2	55,600,000	0.18	-	-
70257	4-1-0	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (โสมก) ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	L2.6/1 - G14/7	51,600,000	0.17	-	-
74498	8-3-76	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (โสมก) ตำบลบ้านโพ อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	A2.5/1 - G14/4 A2.5/2 - G14/3	94,700,000	0.31	-	-
35270	3-3-55.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.1 - G724/S6	50,300,000	0.17	-	-
35275	4-1-67.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.4 - G724/S1	57,700,000	0.19	-	-
35272	4-2-31.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.7/1 - G724/S4	67,100,000	0.22	-	-
35271	4-1-99.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.7/2 - G724/S5	63,000,000	0.21	-	-
35274	4-2-53.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A2/1 - G724/S2	47,100,000	0.15	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคาร โรงงาน/ ที่ดินเลขที่	2560		2559	
				มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าที่ดินรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
35273	4-1-77.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A2/2 - G724/S3	47,100,000	0.15	-	-
25850	3-2-58	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.B1.5 - G893	40,800,000	0.13	-	-
38252	3-2-20	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.B2.1/1 - G907/2	52,400,000	0.17	-	-
36401	5-2-75	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.4 - G906/4	57,900,000	0.19	-	-
31496	12-3-79	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A2.6 - G807/1 SF.A2.3 - G807/2 SF.B2.8 - G807/3	183,500,000	0.60	-	-
36400	4-0-23	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/3 - G808/4	45,000,000	0.15	-	-
37960	13-1-7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.C2.5 - G856/1 SF.M2.4 - G856/2 SF.M2.7 - G856/3	184,900,000	0.60	-	-
122538	3-1-50	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬอ อำเภอมือทอง จังหวัดชลบุรี	SF.L2.2 - G702/7	54,800,000	0.18	-	-
179580	8-1-99	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬอ อำเภอมือทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.5 - G623/5 SF.A1.5/4 - G623/4	96,700,000	0.32	-	-
179578	7-1-9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬอ อำเภอมือทอง จังหวัดชลบุรี	SF.C3.2 - G623/7	79,300,000	0.26	-	-
172408	4-3-93.8	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	M2.7 - L15	64,000,000	0.21	-	-
7143	5-0-85	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	L3.2 - L-40	77,100,000	0.25	-	-
7436	3-3-39.7	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	A1.8/3 - L-43/1	45,500,000	0.15	-	-
166514	9-0-94.2	นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	M2.7 - G-005 A1.6 - G-005	104,800,000	0.34	-	-
31699	4-2-88.6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลนาบองพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	M2.4 - A220/2	56,700,000	0.19	-	-
31701	18-0-23.6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลนาบองพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	AAA14.2 - A220/4	327,800,000	1.07	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์				30,450,600,000	99.54	7,351,650,000	96.44

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

			2560			2559		
ประเภทเงินลงทุน/ ชื่อตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
เงินฝากประจำ								
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	20 มกราคม 2560	1.30	-	-	-	100,327,671	100,327,671	1.32
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	10 กุมภาพันธ์ 2560	1.30	-	-	-	40,000,000	40,000,000	0.53
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	23 กุมภาพันธ์ 2560	1.35	-	-	-	30,000,000	30,000,000	0.39
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	28 กุมภาพันธ์ 2560	1.35	-	-	-	40,129,644	40,129,644	0.53
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	13 มีนาคม 2560	1.45	-	-	-	30,000,000	30,000,000	0.39
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	20 มีนาคม 2560	1.45	-	-	-	30,097,233	30,097,233	0.40
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	22 มกราคม 2561	1.20	101,688,267	101,688,267	0.33	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	13 มีนาคม 2561	1.25	40,124,658	40,124,658	0.13	-	-	-
รวมเงินฝากประจำ			141,812,925	141,812,925	0.46	270,554,548	270,554,548	3.56
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			141,812,925	141,812,925	0.46	270,554,548	270,554,548	3.56
รวมเงินลงทุน				30,592,412,925	100.00		7,622,204,548	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		587,407,906	563,070,093
รายได้ดอกเบี้ย	19	3,715,314	3,885,062
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	18, 19	515,162	62,054,459
รายได้จากการรับเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		3,598,000	24,994,750
รายได้อื่น		9,195	1,770,597
รวมรายได้		595,245,577	655,774,961
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	17, 19	65,025,962	60,508,304
ค่าธรรมเนียมทรีตี	17, 19	6,802,579	5,891,766
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	17	2,354,095	2,272,800
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,881,786	589,661
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	19	59,821,267	99,994,839
ค่าใช้จ่ายรอกการดัดบัญชีตัดจ่าย	10	15,477,664	15,184,885
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	19	74,785,459	74,208,411
รวมค่าใช้จ่าย		226,148,812	258,650,666
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		369,096,765	397,124,295
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	(142,250,000)	90,890,000
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(142,250,000)	90,890,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		226,846,765	488,014,295

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		369,096,765	397,124,295
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	7	(142,250,000)	90,890,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		226,846,765	488,014,295
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	16	(387,011,040)	(342,460,783)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างปี	14	19,881,389,027	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		19,721,224,752	145,553,512
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		5,746,868,728	5,601,315,216
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		25,468,093,480	5,746,868,728

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	226,846,765	488,014,295
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,147,261,429)	(1,292,189,482)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,276,003,052	1,331,905,441
การซื้อและขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์สุทธิ	128,741,623	39,715,959
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	15,477,664	15,184,885
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(49,794,940)	(28,930,215)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	88,279	(100,772)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(11,712,023)	(4,544,332)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชี	(58,758,279)	(5,398,959)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(13,118,489)	(1,965,971)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	101,909,750	2,920,845
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	12,332,262	(47,071,690)
การเพิ่มขึ้นในค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	2,282,000	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	609,979,307	(17,848,170)
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	2,434,700	290,773
หนี้สงสัยจะสูญ	25,387,279	30,843,636
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	74,785,459	74,208,411
รายการขาดทุน (กำไร) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	142,250,000	(90,890,000)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,209,131,357	454,428,695

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	2560	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,819,000,000)	-
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะสั้น	3,739,966,268	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	1,800,000,000	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(55,885,980)	(74,214,979)
เงินสดจ่ายเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	(1,912,522,742)	-
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สุทธิภายหลังการรับโอนสินทรัพย์		
และภาระจากกองทุนรวมฯ	(1,447,288,229)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(387,011,040)	(342,460,783)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(81,741,723)	(416,675,762)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	1,127,389,634	37,752,933
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	41,049,387	3,296,454
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	1,168,439,021	41,049,387
ข้อมูลเพิ่มเติมประกอบกระแสเงินสด		
รายการที่มีใช้เงินสด		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการเพิ่มทุนและการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	23,241,200,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	(หน่วย: บาท)			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557
	2560	2559	2558	2557
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.1391	9.8823	10.0232	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน				
รายได้จากกิจการลงทุนสุทธิ	0.5824	0.7006	0.8147	0.0232
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	0.0006	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.2245)	0.1604	(0.3597)	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุนสุทธิ	0.3579	0.8610	0.4556	0.0232
บวก: การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	(0.0278)	-	0.0894	10.0000
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	(0.6828)	(0.6042)	(0.3182)	-
การลดลงของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล	-	-	(0.3677)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี/งวด	(0.3527)	0.2568	(0.1409)	10.0232
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	9.7864	10.1391	9.8823	10.0232
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	3.07	8.50	4.45	0.23
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	25,468,093,480	5,746,868,728	5,601,315,216	3,432,972,784
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ				
เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	3.06	4.51	3.59	0.11
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ				
เฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)	8.06	11.43	11.55	0.34
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน				
ระหว่างปี/งวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (%)*	313.20	-	87.81	123.43
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	7,386,241,533	5,739,121,196	3,598,025,066	3,425,398,639

* การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในค้ำสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน
ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและมีเงินทุนในปัจจุบันจำนวน 25,423 ล้านบาท

กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนหรือมีไว้ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขออนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯมีบริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสตี บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

TICON International Pte. Ltd. และสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 21.15 และ 17.22 ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2560 (31 ธันวาคม 2559: บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และสำนักงานประกันสังคม ร้อยละ 19.60 และ 12.45)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้รับ โอนทรัพย์สินซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โทคอน อินดัสเทรียล โกรท (กองทุนรวมฯ) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2560 โดยกองทรัสต์ฯ ได้ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวน 2,035,587,048 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 3,739,966,268 บาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมฯ โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังนี้

- 1) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โทคอน ต่อ 0.9874 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.6977 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยทรัสต์ 1,135,057,711 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 1,951,577,352 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โทคอน
- 2) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ ต่อ 1.0129 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.7415 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยทรัสต์ 419,177,837 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 720,701,158 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์
- 3) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โทคอน อินดัสเทรียล โกรท ต่อ 0.8673 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.4911 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยทรัสต์ 481,351,500 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 827,560,500 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุน และเงินสด 240,127,258 บาท เพื่อคืนเงินกู้ยืมเดิมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โทคอน อินดัสเทรียล โกรท

โดยหลังจากการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ กองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 25,066,972,762 บาท แบ่งออกเป็น 2,602,387,048 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 9.6323 บาท (ทุนจดทะเบียนตามที่แสดงในหมายเหตุ 14 ได้รวมมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 356,479,015 บาท) และจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว และเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2560 เป็นต้นไป

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความเห็นถึงความจำเป็นและสมควร

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

- (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์ฯเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับแล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาด ซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยจากการซื้อขายครั้งล่าสุดของวันที่วัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงในราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม และกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่ลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวแลกเงิน และตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

เงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินที่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้แสดงในราคาที่คำนวณจากอัตราผลตอบแทนของบริษัทผู้เสนอซื้อเสนอขาย ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาแล้วว่าเป็นตัวแทนที่ดีที่สุดของมูลค่ายุติธรรม กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ยังจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิหรือความเสี่ยง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
TICON International Pte. Ltd.	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่
บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
คอนเน็คชั่น จำกัด	- เป็นบริษัทใหญ่ของผู้จัดการ	โรงงานในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่า
(มหาชน)	กองทรัสต์	ช่วง
		- ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและ
		อาคาร โรงงานในฐานะผู้ขาย
		- ได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
		อสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและ คลังสินค้าในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่า ช่วง
บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและ อาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย
		- ได้ทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
		- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ จากกองทรัสต์ฯ
		- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
		- รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่า นายหน้าจากกองทรัสต์ฯ
		- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จาก กองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	- ทรัสต์	
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทยคอน	- กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	- รับโอนสินทรัพย์และภาระผูกพัน เพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยของ กองทรัสต์ฯ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์ค โลจิสติกส์	- กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	- รับโอนสินทรัพย์และภาระผูกพัน เพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยของ กองทรัสต์ฯ
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท	- กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	- รับโอนสินทรัพย์และภาระผูกพัน เพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยของ กองทรัสต์ฯ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	- มีกรรมการเป็นสมาชิกใน ครอบครัวเดียวกันกับผู้ถือหุ้นราย ใหญ่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์ฯ	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน
มิทซูบิ แอนด์ โค (เอเชีย แปซิฟิก) ฟิทีอี แอลทีดี	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ	- ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
บริษัท ไทยคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	- กิจการร่วมค้าของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์ฯ	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่
บริษัท ไทยคอน เดิมโก้	- กิจการร่วมค้าของผู้บริหาร	- รายได้ค่าเช่าพื้นที่

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

5.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมหมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองกันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกันกองทรัสต์ฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิด

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบดุลที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่าซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณอาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบดุล และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	7,387,260	7,387,260
บวก: ซื้อในระหว่างปี	23,241,200	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	30,628,460	7,387,260
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	(35,610)	(126,500)
บวก: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา		
ในระหว่างปี	(142,250)	90,890
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	(177,860)	(35,610)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	30,450,600	7,351,650

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2560 สรุปได้ดังนี้

กองทรัสต์ฯได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 98 ยูนิต โดยทำการปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

วันที่	มูลค่ายุติธรรม	ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
18 พฤษภาคม 2560	7,302	49.5
15 ธันวาคม 2560	7,209	92.8
รวม		142.3

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

กองทรัสต์ฯ ได้รับโอนทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมมูลค่า 23,241 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐาน รวมทั้งสิ้น 242 โรง ซึ่งมีพื้นที่เข้าร่วมประมาณ 577,985 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินรวมประมาณ 874 ไร่ 0 งาน 7.8 ตารางวา โดยแบ่งเป็นที่ดิน อาคารโรงงานรวม 234 โรง พื้นที่เช่าโรงงานประมาณ 558,385 ตารางเมตร บนพื้นที่ดินประมาณ 847 ไร่ 0 งาน 62.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และสวน อุตสาหกรรม รวม 8 แห่ง และที่ดินอาคารคลังสินค้า รวม 8 คูหา พื้นที่เช่าประมาณ 19,600 ตาราง เมตร บนพื้นที่ดินประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 11 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์

ที่ดินและอาคารคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 63 คูหา ใน 5 โครงการ ซึ่งมีพื้นที่เข้าร่วมประมาณ 243,625 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินรวมประมาณ 285 ไร่ 3 งาน 64 ตารางวา

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ฯ รับโอนจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 16 คลัง แบ่ง ออกเป็น 50 ยูนิต ใน 2 โครงการ พื้นที่คลังสินค้ารวมประมาณ 182,095 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนพื้นที่ ดินรวมประมาณ 214 ไร่ และสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานมาตรฐานจำนวน 37 โรง ใน 6 โครงการพื้นที่โรงงานรวมประมาณ 111,250 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 177 ไร่

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดีใหม่สำหรับปี 2560 สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดีใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตร (บาท)	125 - 215	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.5 - 10.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	0.0 - 7.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85.0 - 97.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2559 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 98 ยูนิต โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับมูลค่าเงิน ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นราคายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 7,352 ล้านบาท โดยมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้จำนวน 91 ล้านบาท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดินใหม่สำหรับปี 2559 สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่
		เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตร (บาท)	120 - 284	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.5 - 10.0	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	0.0 - 7.75	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	90.0 - 100.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ามีระยะเวลาตั้งแต่ 26 ถึง 28 ปี และกองทรัสต์ฯ มีภาระต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้สิทธิการเช่าเพื่อส่งมอบที่ดินคืนแก่ผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในปี 2586 ถึงปี 2588

กองทรัสต์ฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินและคลังสินค้า อายุของสัญญา มีระยะเวลาตั้งแต่ 4 เดือน ถึง 12 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2560	2559
ภายใน 1 ปี	1,891	398
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,290	714
มากกว่า 5 ปี	483	468

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	
	2560	2559	2560	2559
เงินสด	100	5	-	-
เงินฝากธนาคาร				
<u>ออมทรัพย์</u>				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,168,333	40,558	0.375 - 0.500	0.375 - 0.750
<u>กระแสรายวัน</u>				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	6	486	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	1,168,339	41,044		
รวม	1,168,439	41,049		

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	1,140	763
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	16,451	2,811
3 - 6 เดือน	2,537	128
6 - 12 เดือน	-	19,553
มากกว่า 12 เดือน	45,770	8,775
รวม	65,898	32,030
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	59,391	43,464
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(57,234)	(31,847)
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - สุทธิ	68,055	43,647

10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี	51,974	61,759
บวก: เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	58,758	5,399
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(15,478)	(15,184)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี	95,254	51,974

11. เงินกู้ยืมระยะสั้น

	(หน่วย: พันบาท)			
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันที่ครบกำหนด	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก				
สถาบันการเงิน	2.50	20 มิถุนายน 2561	3,739,966	-

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เว้นแต่ได้รับหนังสือยินยอมจากผู้ให้กู้ ตามรายละเอียดดังนี้

- กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ฯ มีอยู่ ณ วันทำสัญญา
- จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ที่ไม่ใช่ (ก) การจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (Option to Buy) ตามที่ได้รับประกาศไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือ (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินเป็นจำนวนรวมไม่เกินกว่า 1.6 พันล้านบาท ในแต่ละครั้งและรวมกันไม่เกินกว่า 6.4 พันล้านบาท
- ลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ นอกเหนือจากการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินงานปกติตามที่ได้ประกาศไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหุ้น
- ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สิน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือรายได้ของกองทรัสต์ฯ เปลี่ยนหรือเพิ่มผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ

12. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	การชำระคืน	2560	2559
1	MLR ปรับลดด้วยอัตรา ตามที่ระบุในสัญญา	ชำระคืนเงินต้นเป็นราย 6 เดือน จำนวนรวม 6 งวด ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน ธันวาคม 2564 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายใน เดือนมิถุนายน 2567	-	860,000
2	MLR ปรับลดด้วยอัตรา ตามที่ระบุในสัญญา	ชำระคืนเงินต้นเป็นราย 6 เดือน จำนวนรวม 6 งวด ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน ธันวาคม 2565 และจะต้องชำระคืนทั้งหมดภายใน เดือนมิถุนายน 2568	-	959,000
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว			-	1,819,000

กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินกู้ยืมระยะยาวข้างต้นเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและสัญญาเงินกู้ดังกล่าวกำหนดเงื่อนไขเป็น การทั่วไป เช่น กำหนดอัตราของภาระหนี้รวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ การละเว้นการ กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่น การจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เป็นต้น

ในระหว่างปีปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมด

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

13. หุ้นกู้

ประเภทหุ้นกู้	อัตราดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	จำนวนหน่วย (หน่วย)		จำนวนเงิน (พันบาท)	
				2560	2559	2560	2559
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิและไม่มีหลักประกัน							
-ครั้งที่ 1/2560							
- ชุดที่ 1	คงที่ร้อยละ 2.98 ต่อปี	3 ปี	5 เมษายน 2563	800,000	-	800,000	-
-ครั้งที่ 1/2560							
- ชุดที่ 2	คงที่ร้อยละ 4.18 ต่อปี	7 ปี	5 เมษายน 2567	1,000,000	-	1,000,000	-
รวมหุ้นกู้ - ราคาตามมูลค่า				1,800,000	-	1,800,000	-

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกๆ หกเดือนในวันที่ 5 เมษายน และ 5 ตุลาคม ของทุกปี

หุ้นกู้ดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืมก่อนนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

14. ทุนจดทะเบียน

รายการเคลื่อนไหวของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สรุปได้ดังนี้

	จำนวนหน่วยทรัสต์	มูลค่าต่อหน่วย	จำนวนเงิน
	(พันหน่วย)	(บาท)	(พันบาท)
เงินทุนเสนอขายครั้งแรก	342,500	10.0000	3,425,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1	-	(0.1934)	(66,240)
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 2	-	(0.1743)	(59,697)
เพิ่มทุนครั้งที่ 1	224,300	10.0000	2,243,000
รวม	566,800		5,542,063
ทุนที่เพิ่มระหว่างปี	2,035,587	9.7669	19,881,389
รวม	2,602,387		25,423,452

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

15. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	691,649	294,525
กำไรที่เกิดขึ้นจากการลงทุนสะสม	211	211
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการลงทุนสะสม	(35,610)	(126,500)
การแบ่งปันส่วนทุนในผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สะสม	(451,444)	(108,984)
กำไรสะสมต้นปี	204,806	59,252
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	226,847	488,014
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี	(387,011)	(342,460)
กำไรสะสมปลายปี	44,642	204,806

16. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
23 กุมภาพันธ์ 2560	1 ตุลาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559 และกำไรสะสม	0.1600	90,688
12 พฤษภาคม 2560	1 มกราคม 2560 - 31 มีนาคม 2560 และกำไรสะสม	0.1600	90,688
8 สิงหาคม 2560	1 เมษายน 2560 - 30 มิถุนายน 2560 และกำไรสะสม	0.1600	90,688
9 พฤศจิกายน 2560	1 กรกฎาคม 2560 - 31 ตุลาคม 2560 และกำไรสะสม	0.2028	114,947
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2560		0.6828	387,011

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
23 กุมภาพันธ์ 2559	1 พฤศจิกายน 2558 - 31 ธันวาคม 2558 และกำไรสะสม	0.0940	53,279
9 พฤษภาคม 2559	1 มกราคม 2559 - 31 มีนาคม 2559 และกำไรสะสม	0.1800	102,024
8 สิงหาคม 2559	1 เมษายน 2559 - 30 มิถุนายน 2559 และกำไรสะสม	0.1702	96,470
8 พฤศจิกายน 2559	1 กรกฎาคม 2559 - 30 กันยายน 2559 และกำไรสะสม	0.1600	90,688
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2559		0.6042	342,461

17. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	0.25 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	3.00 ต่อปีสำหรับเดือนธันวาคม 2560 ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ 2.00 ต่อปีสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารคลังสินค้า 4.00 ต่อปีสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารโรงงาน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ	5.00 ต่อปีสำหรับเดือนธันวาคม 2560 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์ฯ
	0.00-10.50 ต่อปีสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในส่วนอาคารคลังสินค้า
	0.00-19.50 ต่อปีสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในส่วนอาคารโรงงาน
- ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่	ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
- ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3.00 ต่อปีของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์	สำหรับเดือนธันวาคม 2560 กำหนดรายปี โดยใช้อัตราดังต่อไปนี้
	0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท
	0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท
	0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับทรัพย์สินรวมส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป
	0.09875 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ สำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559
3. ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระ โดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือน

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ฯ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากร ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง

18. รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า

บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ตกลงรับประกันการมีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่า ณ วันที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือผู้เช่ารายย่อยได้ใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในการย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยจะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยรายล่าสุดที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าผู้รับบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถหาผู้เช่ารายย่อยได้ และผู้เช่ารายย่อยเริ่มชำระค่าเช่าและบริการแล้ว หรือจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินดังกล่าว

19. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2560	2559	นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด			
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	515	62,054	ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 18)
ค่าเช่าจ่าย	8,092	8,038	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าบริการส่วนกลาง	15,319	13,866	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1,506	351	ตามอัตราที่จ่ายจริง
ค่าสาธารณูปโภค	119	149	ตามอัตราที่จ่ายจริง
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)			
ค่าบริการส่วนกลาง	153	54	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	363	200	ตามอัตราที่จ่ายจริง
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	50,603	44,611	ตามที่ประกาศจ่าย
ค่าบริการอื่น ๆ	3,783	-	ตามอัตราที่จ่ายจริง
บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	65,026	60,508	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 17
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,803	5,892	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 17

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

	2560	2559	(หน่วย: พันบาท) นโยบายการกำหนดราคา
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	352	91	อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	2,160	-	มูลค่าตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	35,170	74,208	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11 และ 12
มิทซูบิ แอนด์โค (เอเชีย แปซิฟิก) ฟิทีอี แอลทีดี			
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	23,898	21,147	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	162	162	ตามที่ระบุในสัญญา
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	76	76	ตามที่ระบุในสัญญา

นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายการธุรกิจกับกองทุนรวมฯตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	2560	2559	(หน่วย: พันบาท)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย	1,971	1,010	
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	1,428	-	
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย	23,927	9,994	
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	2,403	-	
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	4,214	-	
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด			
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	3	3	
ลูกหนี้อื่น	-	2,851	
ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	2,842	1,255	
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยค้างรับ	110	6	
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,239,966	-	
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,819,000	
หุ้นกู้	470,000	-	
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	6,821	305	

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	2560	2559
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด		
ถูกหน้จากการให้เช่าและบริการ	14	14
เจ้าหนี้เงินมัดจำ	54	54
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด		
ถูกหน้จากการให้เช่าและบริการ	6	6
เจ้าหนี้เงินมัดจำ	25	25
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน		
ถูกหน้อื่น	192	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติกส์		
ถูกหน้อื่น	187	-
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน อินดัสเทรียล โกรท		
ถูกหน้อื่น	4,765	-

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2559	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,819,000	3,239,966	(1,819,000)	3,239,966

20. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในปี 2560 กองทรัสต์ฯได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 23,241 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 314.66 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ. ตัวเฉลี่ยระหว่างปี

21. ภาระผูกพัน

21.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 17

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

- 21.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่ดินและสัญญาค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2560	2559
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	20.6	20.3
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	72.6	47.2
มากกว่า 5 ปี	249.8	259.1

22. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2560 กองทรัสต์ฯไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (2559: กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนรวมประมาณ 55 ล้านบาท)

23. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	30,451	30,451
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	142	-	142

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	7,352	7,352
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	271	-	271

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

24. เครื่องมือทางการเงิน

24.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ลูกหนี้อื่น เงินกู้ยืม และหุ้นกู้ กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนั้นการให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากกองทรัสต์ฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ซึ่งมีความสามารถในการชำระหนี้ที่ดี ดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมและหุ้นกู้ สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	142	-	-	1.20 - 1.25
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	1,168	-	0.38
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	68	-
ลูกหนี้อื่น	-	-	19	-
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3,740	-	-	2.50
หุ้นกู้	1,800	-	-	2.29 - 4.18

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	271	-	-	1.30 - 1.45
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	41	-	0.38
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	44	-
ลูกหนี้อื่น	-	-	8	-
หนี้สินทางการเงิน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,819	-	4.00

24.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น และหนี้สินทางการเงิน ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวคิดดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล ยกเว้นหุ้นกู้ซึ่งมีมูลค่ายุติธรรมคิดเป็นจำนวน 1,841 ล้านบาท ซึ่งประมาณจากมูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้โดยคำนวณจากอัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่ในงบดุล

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

25. การบริหารจัดการทุน

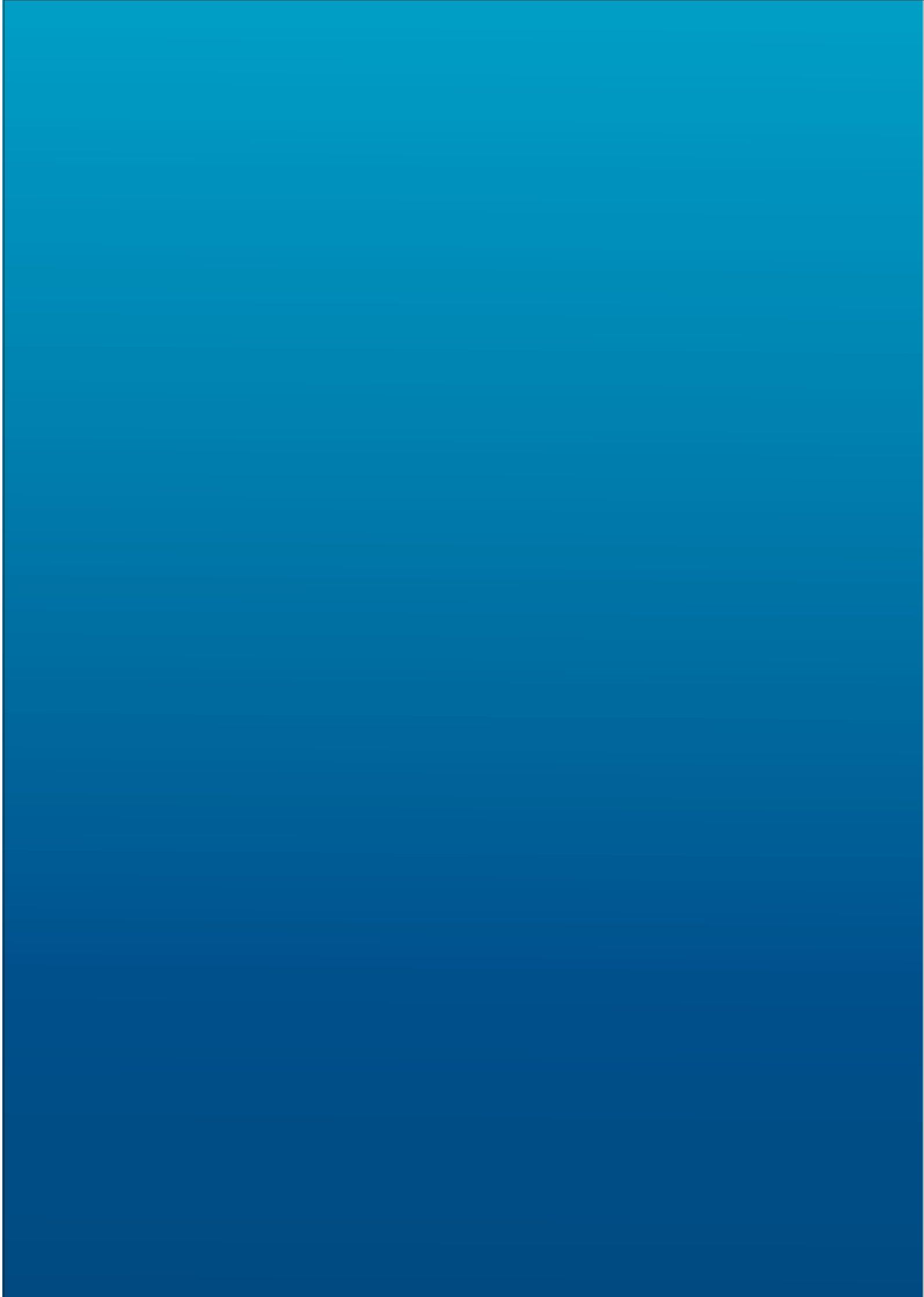
วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

26. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และกำไรสะสม ในอัตราหน่วยละ 0.0171 บาท รวมเป็นเงิน 44.5 ล้านบาท และลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0929 บาท รวมเป็นเงิน 241.8 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 22 มีนาคม 2561

27. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561



TREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

อาคารสารรัชดีทาวเวอร์ เลขที่ 175

ชั้น 13 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

โทร. +66 2679 6565

แฟกซ์ +66 2287 3153

อีเมล : ir.treit@tmanrm.com

www.treit.co.th