

**TREIT**

# BEYOND THE PROPERTY

**รายงานประจำปี 2561**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน





## BEYOND THE PROPERTY

สิ่งที่พวกเรา กองทรัสต์ TREIT มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้เช่า นั้น  
ไม่ใช่เพียงแค่โรงงานและคลังสินค้าที่มีพื้นที่เช่าเท่านั้น *(THE PROPERTY)*

*สิ่งที่มากกว่านั้น (BEYOND)* คือ พวกเรามอบประสบการณ์ ความรู้  
และความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์  
ตลอดจนการค้นหาโอกาสทางธุรกิจ และการลงทุน  
เพื่อสร้างความเติบโตของผลตอบแทน ควบคู่ไปกับ  
การมีส่วนร่วมในการช่วยเหลือสังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน

## รายงานประจำปี 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ  
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน





# สารบัญ

วิสัยทัศน์ พันธกิจ เกี่ยวกับกองทรัสต์	3
สรุปผลการดำเนินงาน ปี 2561	4
สรุปข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	5
สรุปข้อมูลทางการเงิน	6

## การเติบโตของกองทรัสต์จากรากฐานอันมั่นคง และผู้จัดการกองทรัสต์มืออาชีพ

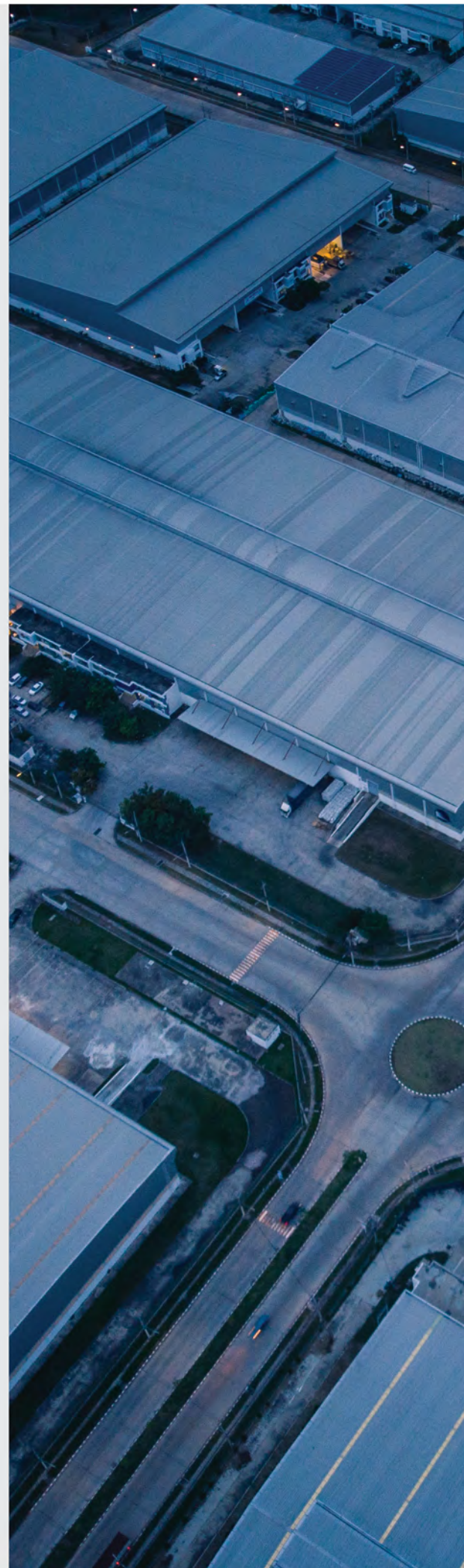
สารจากกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์	10
โครงสร้างกองทรัสต์	12
โครงสร้างผู้จัดการกองทรัสต์	13
คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์	14
คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์	18
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	20
ทรัสต์	23

## การบริหารอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการเงินทุนอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

โครงสร้างธุรกิจของกองทรัสต์	30
กลยุทธ์ของกองทรัสต์	32
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน	34
เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์	36
สรุปผลการดำเนินงานประจำปี 2561 โดยผู้จัดการกองทรัสต์	38
นักลงทุนสัมพันธ์	54
แผนที่ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์	58
อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	59
ภาพรวมของอุตสาหกรรม	77

## การกำกับดูแลกิจการ การบริหารความเสี่ยง และความรับผิดชอบต่อสังคม

การบริหารความเสี่ยง	87
การกำกับดูแลกิจการ	94
การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	102
ความรับผิดชอบต่อสังคม	105
ข้อมูลสำคัญอื่น	107
ความเห็นของทรัสต์	116
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	117
งบการเงิน	120
ข้อมูลองค์กร	182





## วิสัยทัศน์

การเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรม  
และโลจิสติกส์ชั้นนำของภูมิภาคอาเซียน

## พันธกิจ

- การสร้างผลตอบแทนอย่างเติบโต สม่ำเสมอ และยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ การลงทุนเชิงกลยุทธ์ในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง โดยใช้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสม ตลอดจนการบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์
- การบริหารกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ โดยคำนึงถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้เช่า พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

## เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 อสังหาริมทรัพย์ภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์มีอยู่ทั้งสิ้น 516 ยูนิต มีพื้นที่ประมาณ 1.57 ล้านตารางเมตร ซึ่งกระจายครอบคลุมอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศทั้งสิ้น 7 จังหวัด ในพื้นที่อุตสาหกรรม 27 แห่ง ซึ่งมีมูลค่าธุรกรรมทั้งสิ้น 33,987 ล้านบาท ซึ่งถือเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทยในปัจจุบัน

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

นับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมากองทรัสต์โดย บริษัท ไทยคอน แชนแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้มุ่งมั่น แผนแน และตั้งใจในการบริหารจัดการให้กองทรัสต์เติบโตอย่างต่อเนื่องโดยใช้กลยุทธ์หลักทั้งสามของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งนั่นก็คือการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูงซึ่งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศ การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด และการบริหารเงินทุนให้มีต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์เติบโตเป็นกองทรัสต์ชั้นนำของภูมิภาค และสามารถจ่ายผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างสม่ำเสมอ เติบโต และมั่นคง

สามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมของกองทรัสต์ ได้ที่เว็บไซต์ของกองทรัสต์ [www.treit.co.th](http://www.treit.co.th)



กระจายครอบคลุม  
ในพื้นที่อุตสาหกรรม  
**7** จังหวัด **27** แห่ง



พื้นที่ประมาณ  
**1.57**  
ล้านตารางเมตร



อสังหาริมทรัพย์  
ภายใต้การบริหารจัดการ  
ของกองทรัสต์ฯ  
**516** ยูนิต



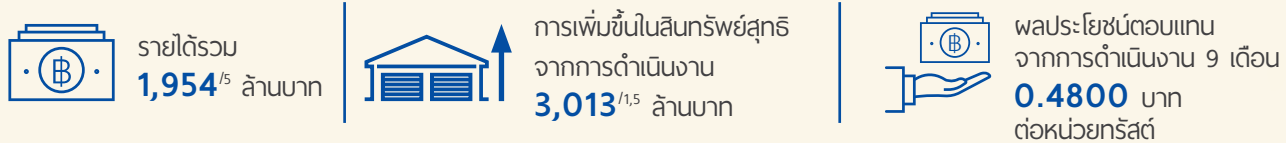
มูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์  
**33,987** ล้านบาท  
ถือเป็นกองทรัสต์อุตสาหกรรม  
และโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดของ  
ประเทศไทย

# สรุปผลการดำเนินงานปี 2561

(สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561)

กลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ TREIT นั้น คือการบริหารทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบไปด้วยโรงงาน และคลังสินค้าจำนวน 516 ยูนิตซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมหลักของประเทศไทย ให้สามารถสร้างประโยชน์และรายได้อย่างสูงสุด แก่กองทรัสต์ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ ในการที่กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนอย่างยั่งยืน เติบโต และสม่ำเสมอแก่ผู้ถือหุ้น

## ข้อมูลสำคัญทางการเงิน



รายได้รวมของกองทรัสต์มีการเติบโตเพิ่มขึ้น 1,550 ลบ (+384%) และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 2,811 ล้านบาท (+1,394%)<sup>1</sup> เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันกับปีก่อน และในรอบปีบัญชี 2561 (มกราคม ถึง กันยายน 2561) ทางกองทรัสต์มีการจ่ายผลประโยชน์จากผลการดำเนินงานในรอบปีทั้งสิ้น 0.4800 บาทต่อหน่วยทรัสต์

## การบริหารเงินทุน



ในรอบผลการดำเนินงานที่ผ่านมากองทรัสต์ได้ทำการออกหุ้นกู้เพื่อจ่ายชำระหนี้ระยะสั้นจำนวน 3,740 ล้านบาท และทำการกู้ยืมเงินระยะสั้น 1,393 ล้านบาท เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มไทยคอน โดยทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการกู้ยืม และการออกหุ้นกู้ ในอัตราดอกเบี้ยที่เหมาะสมและสอดคล้องกับตลาดการเงินในขณะนั้นๆ

## การลงทุนและการขายอสังหาริมทรัพย์



ในรอบผลการดำเนินงานที่ผ่านมากองทรัสต์ได้ทำการลงทุนในกลุ่มทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทไทยคอนในส่วนแรก<sup>3</sup> ทรัพย์สินของบุคคลอื่น และการลงทุนเพื่อการต่อขยายพื้นที่ให้เช่า<sup>4</sup> รวมทั้งสิ้น 1,786 ล้านบาท

1. การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน = รายได้จากการลงทุนสุทธิ + รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ + รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
2. ต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ย ณ สิ้นปี = อัตราดอกเบี้ย กวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวนหนี้สินที่มีการระดมเงิน  
3. ทางกองทรัสต์จะทำการโอนทรัพย์สินในส่วนที่เหลือมูลค่าประมาณ 1,907 ล้านบาท ภายใน 31 ธันวาคม 2561  
4. การลงทุนเพื่อสร้างส่วนขยายพื้นที่การเช่ามีมูลค่าการลงทุนประมาณ 28 ล้านบาท ปัจจุบันลงทุนไปแล้วประมาณ 3 ล้านบาท  
5. เปรียบเทียบผลการดำเนินงานงวดเดือน มกราคม - กันยายน 2560 และ 2561



# สรุปข้อมูลสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

พื้นที่กรรมสิทธิ์  
**70%**  
1,097,962 ตร.ม.



พื้นที่สิทธิการเช่า  
**30%**  
470,754 ตร.ม.



**33,987** ล้านบาท  
มูลค่าสังหาริมทรัพย์  
ภายใต้กองทรัสต์

**516** ยูนิต  
อาคารโรงงาน  
และคลังสินค้า

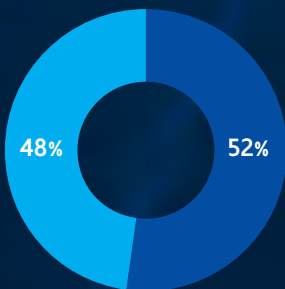


**1,586,716**  
ตารางเมตร  
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ

**79.2%**  
อัตราการใช้พื้นที่

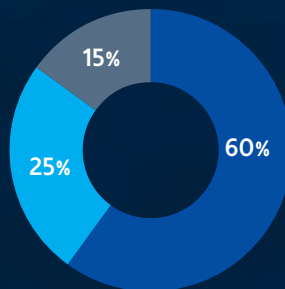
**257** ราย  
จำนวนผู้เช่า

สัดส่วนพื้นที่โรงงาน  
และคลังสินค้า



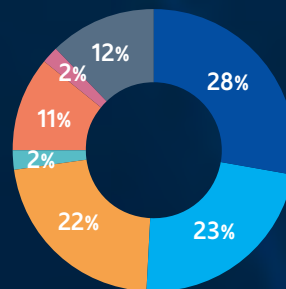
● พื้นที่ให้เช่าคลังสินค้า 818,231 ตร.ม.  
● พื้นที่ให้เช่าโรงงาน 750,485 ตร.ม.

สัดส่วนพื้นที่ให้เช่า  
ตามแต่ละพื้นที่



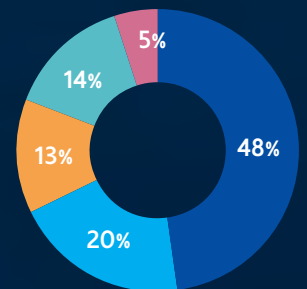
● อีอีอี 948,012 ตร.ม.  
● กรุงเทพตอนเหนือ 391,990 ตร.ม.  
● กรุงเทพตะวันออก 228,714 ตร.ม.

แบ่งแยกตาม  
อุตสาหกรรมที่สร้าง  
รายได้แก่กองทรัสต์



● ยานยนต์ ● ค้าปลีก  
● อิเล็กทรอนิกส์ ● กลุ่มผู้ผลิตอาหาร  
● โลจิสติกส์ ● อื่นๆ  
● บรรจุภัณฑ์

แบ่งแยกตามสัญชาติ  
ผู้เช่าที่สร้างรายได้  
แก่กองทรัสต์



● ญี่ปุ่น ● ไทย  
● ยุโรป ● สหรัฐอเมริกา  
● เอเชีย (ยกเว้นญี่ปุ่น)



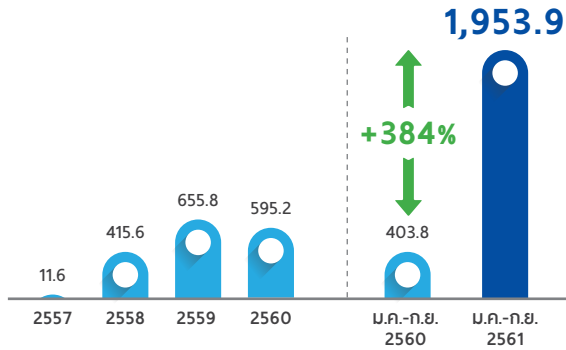
## สรุปข้อมูลทางการเงิน

		สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม				สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน
		2557	2558	2559	2560	2561
<b>สรุปงบดุลของกองทรัสต์</b>						
สินทรัพย์รวม <sup>1</sup>	ล้านบาท	4,506.7	7,687.4	7,771.2	31,961.3	35,433.3
หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย <sup>2</sup>	ล้านบาท	860.0	1,819.0	1,819.0	5,539.9	6,933.0
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	ล้านบาท	3,425.0	5,542.0	5,542.0	25,423.4	25,173.6
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้ว	ล้านหน่วย	342.5	566.8	566.8	2,602.3	2,602.3
มูลค่าตลาดของกองทรัสต์ (Market Capitalization) <sup>3</sup>	ล้านบาท	-	5,639.7	5,498.0	27,063.9	30,707.1
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</b>						
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อสินทรัพย์รวม <sup>4</sup>	%	19.08	23.66	23.41	17.33	19.57
ต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ย ณ สิ้นปี <sup>5</sup>	%	4.50	4.25	4.12	2.87	3.13
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (DSCR) <sup>6</sup>	เท่า	10.00	8.84	6.57	6.20	25.77
<b>ข้อมูลการซื้อขาย หน่วยทรัสต์ <sup>7</sup></b>						
ราคาตลาด ณ วันเปิดการซื้อขายของปี	บาท/หน่วยทรัสต์		10.09	9.95	9.70	10.40
ราคาตลาดสูงสุดในปี	บาท/หน่วยทรัสต์		10.90	10.70	10.50	12.20
ราคาตลาดต่ำสุดในปี	บาท/หน่วยทรัสต์		9.71	9.70	8.15	10.20
ราคาตลาด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	บาท/หน่วยทรัสต์		9.95	9.70	10.40	11.80
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ที่ทำการซื้อขายในปี	ล้านหน่วย		44.32	57.71	110.60	254.20
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	ล้านหน่วย		0.18	0.23	0.46	1.38

- มูลค่าสินทรัพย์รวม มีการเปลี่ยนแปลงจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ การลงทุนและการขายทรัพย์สิน ตลอดจนการตีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ยจ่าย และ พันกู้
- มูลค่าตลาดของกองทรัสต์ = จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้ว X ราคาตลาด ณ วันทำการสุดท้ายของปี
- อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อสินทรัพย์รวม = หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย/สินทรัพย์รวม
- ต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ย ณ สิ้นปี = อัตราดอกเบี้ย ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยจำนวนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย
- อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย = EBITDA / ดอกเบี้ยจ่าย
- อ้างอิงจาก Yahoo Finance

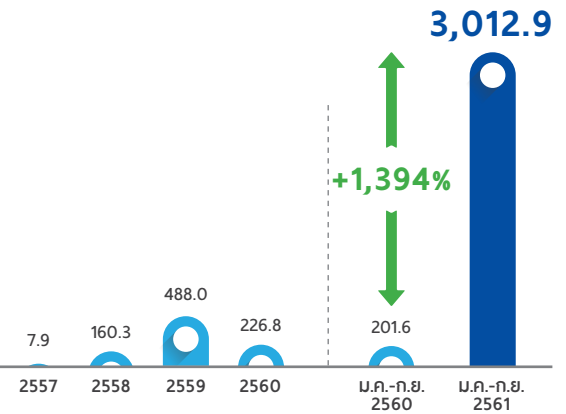
## รายได้รวม

(ล้านบาท)



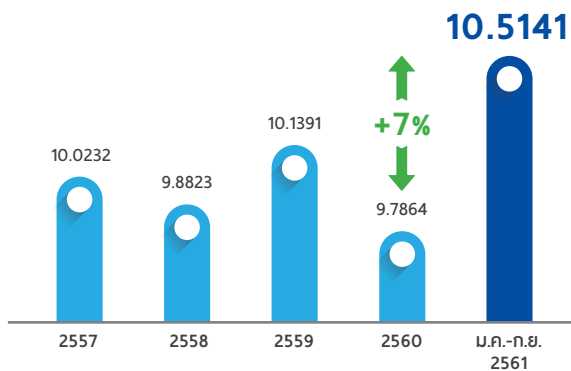
## การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

(ล้านบาท)



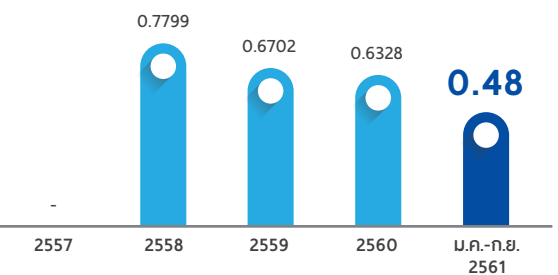
## สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (NAV Per Unit)

(บาทต่อหน่วยทรัสต์)



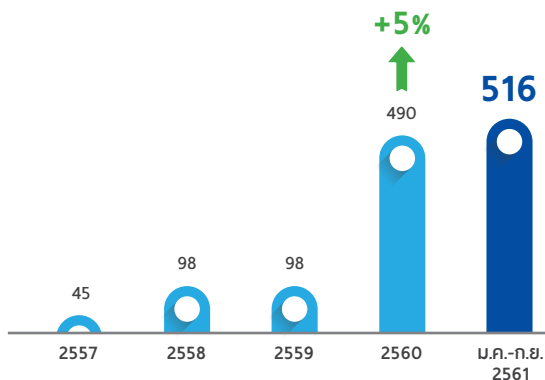
## การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ตามผลการดำเนินงานในแต่ละรอบปีบัญชี)

(บาทต่อหน่วยทรัสต์)



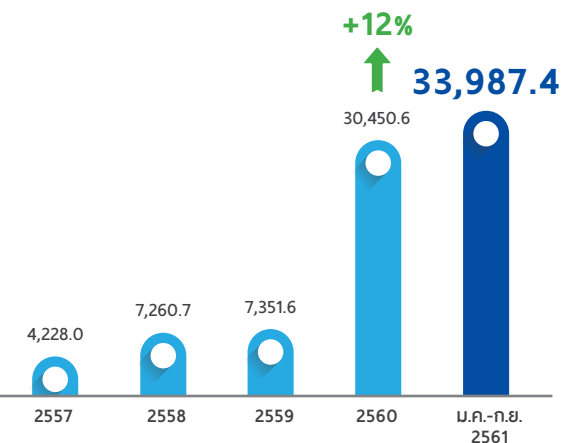
## จำนวนอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

(ยูนิต)



## เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

(ล้านบาท)



หมายเหตุ : รอบระยะเวลาบัญชี ปี 2557 - 2560 = มกราคม - ธันวาคม (12 เดือน)  
รอบระยะเวลาบัญชี ปี 2561 = มกราคม - กันยายน (9 เดือน)





## กองทรัสต์อุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุด

- 10 สารจากกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 12 โครงสร้างกองทรัสต์
- 13 โครงสร้างผู้จัดการกองทรัสต์
- 14 คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- 18 คณะผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์
- 20 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 23 ทรัสต์



STRONG FUNDAMENTAL  
AND EXCELLENCE MANAGEMENT

การเติบโตขององค์กรที่  
รากฐานอันมั่นคง

และผู้จัดการองค์กรที่มืออาชีพ







## สารจากกรรมการผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2561 ที่ผ่านมามีการเติบโตอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ จากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทไคคอนมูลค่า 3,600 ล้านบาท ซึ่งทำให้รายได้รวมของกองทรัสต์เติบโตขึ้น ซึ่งเป็นทรัพย์สินคุณภาพสูงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าในตลาด

## เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยกรรสรตที่เคารพทุกท่าน

ในฐานะกรรมการผู้จัดการของ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองกรรสรตของกรรสรตเพื่การลงทุนในอสังหาริมกรรพยและสิการเช่าไทคอน มีความยินดี และรู้สึกเป็นเกียรติเป็นอย่างยิ่งในการนำเสนอ รายงานประจำปี 2561 ซึ่งประกอบไปด้วย ผลการดำเนินงาน และความสำเร็จของกองกรรสรตในรอบปีที่ผ่านมาแก่ผู้ถือหุ้นยกรรสรตทุกท่าน

### ความสำเร็จของกองกรรสรตในการเข้าลงทุนในกรรพยสินเพิ่มเติมจากกลุ่มบริษัทไทคอน

ในปี 2561 ที่ผ่านมานั้นถือเป็นปีที่ประสบความสำเร็จของกองกรรสรตอีกครั้งหนึ่ง กล่าวคือ กองกรรสรตได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นยกรรสรตทุกท่านในการเข้าลงทุนในกรรพยสินของกลุ่มบริษัทไทคอนมูลค่าประมาณ 3,600 ล้านบาท ซึ่งเป็นกรรพยสินที่มีคุณภาพสูง ตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่สำคัญของประเทศ และมีผู้เช่าที่มีชื่อเสียง และมีฐานะทางการเงินที่มั่นคง ซึ่งจากการลงทุนในครั้งนี้จะทำให้กองกรรสรตมีขนาดที่ใหญ่ขึ้น และมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในครั้งนี้ นอกจากนั้นกองกรรสรตได้เข้าลงทุนในกรรพยนอกกลุ่มบริษัทไทคอนเป็นครั้งแรกด้วยมูลค่าการลงทุนทั้งสิ้น 90 ล้านบาท และลงทุนในโครงการต่อเติมขยายพื้นที่ให้เข้าโรงงานจำนวน 1 ยูนิท จึงทำให้ปีที่ผ่านมาถือเป็นปีแห่งความสำเร็จในการเข้าลงทุนของกองกรรสรต

### การกระจายตัวของรายได้และอุตสาหกรรมของผู้เช่าที่ดีขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ผู้เช่าที่สร้างรายได้ 10 อันดับมีสัดส่วนรายได้รวมของกองกรรสรตอยู่ที่ประมาณ 20% ซึ่งมีการกระจายรายได้ในภาพรวมที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 นอกจากนั้นกองกรรสรตมีการกระจายตัวของผู้เช่าในแต่ละอุตสาหกรรมมากขึ้นซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงสำหรับผลประกอบการของกองกรรสรตลดลง

### ผลการดำเนินงานของกรรพยสินภายใต้กองกรรสรต

ณ สิ้นรอบปีบัญชี 2561 อัตราการเข้าพื้นที่อยู่ที่ 79.2% โดยกองกรรสรตมีกรรพยสินกระจายอยู่ในพื้นที่สำคัญหลังการแปลงสภาพจึงสามารถตอบโจทยความต้องการของผู้เช่าได้ครบวงจร และมีความหลากหลายได้ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2561 สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ของกรรสรตมีมูลค่ายติธรรมของอสังหาริมกรรพยรวม จำนวน 33,987 ล้านบาท สินกรรพยรวมจำนวน 35,433 ล้านบาท โดยมีรายได้รวมจำนวน 1,954 ล้านบาท และกองกรรสรตมีสินกรรพยสุทธิจำนวน 27,362 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มจากปีก่อนหน้าประมาณ 1,894 ล้านบาท และมีสินกรรพยสุทธิต่อหน่วยที่ 10.5141 บาทต่อหน่วย

### การบริหารต้นทุนทางการเงินอย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้จัดการกองกรรสรตได้บริหารการเงินด้วยความระมัดระวัง เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยได้บริหารอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินกรรพยรวมของกองกรรสรตให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดย ณ 30 กันยายน 2561 กองกรรสรตมีอัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินกรรพยรวมของกองกรรสรตอยู่ที่ประมาณ 19.57% โดยในปีที่ผ่านมาทางกองกรรสรตได้ทำการออกหุ้นกู้ เพื่การกรรคิน

หนี้ระยะสั้น นอกจากนั้นได้กู้ยืมเงินระยะสั้น ซึ่งมีดอกเบียเงินกู้ยืมที่ต่ำเพื่การกรรคินเข้าลงทุนในกรรพยสินของกลุ่มบริษัทไทคอน โดย ณ วันสิ้นปีมีอัตราดอกเบียเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3.13% ต่อปี

### กองกรรสรตได้รับการจัดอันดับเครดิตเรตติ้งที่ A(thai)

ในปีที่ผ่านมากองกรรสรตได้รับการจัดระดับเครดิตเรตติ้งที่ A(thai) โดยบริษัท ทริสเรตติ้ง ซึ่งเป็นอันดับเครดิตเรตติ้งสูงสุดสำหรับกองกรรสรตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในประเทศไทย ซึ่งเป็นข่าวที่น่ายินดียิ่งสำหรับกองกรรสรตของท่าน ซึ่งการปรับเรตติ้งของกองกรรสรตในครั้งนี้ ทำให้คาดว่าต้นทุนการกู้ยืมของกองกรรสรตมีแนวโน้มที่จะลดลงเนื่องสถาบันการเงิน และสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นยกรรสรตมากขึ้น

### ก้าวต่อไปของกรรสรตอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย

ผู้จัดการกองกรรสรตมีความมุ่งมั่นอย่างแรงกล้าในการที่จะสร้างความเติบโตให้แก่กองกรรสรต โดยในปี 2562 กองกรรสรตมีแผนที่จะลงทุนในกรรพยสินเพิ่มเติมทั้งจาก กลุ่มไทคอน และกรรพยของบุคคลอื่น นอกจากนั้นแล้วยังมีปัจจัยบวกจากการขยายตัวในภาคอุตสาหกรรมและการส่งออกซึ่งส่งผลต่อความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้ามากขึ้น ผมในฐานะกรรมการผู้จัดการขอเป็นตัวแทนของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นยกรรสรตทุกท่านที่ได้สนับสนุนการดำเนินงานของกองกรรสรตมาด้วยดีตลอดปี 2561

สุดท้ายนี้ในฐานะตัวแทนของกรรมการ และพนักงานของบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผมขอแสดงความไว้อาลัยต่อนายสรร วิเศษพงษ์ ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ ซึ่งถึงแก่กรรมในปีที่ผ่านมา ท่านประธานกรรมการ เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ คอยช่วยแนะแนวทางและสนับสนุนแก่ผู้บริหารและพนักงานตลอดระยะเวลาการดำรงตำแหน่ง ผมและพนักงานของผู้จัดการกองกรรสรตจะขอสานต่องาน และวิสัยทัศน์ของท่านประธานกรรมการในการทำให้กองกรรสรต ก้าวสู่การเป็น “กองกรรสรตอุตสาหกรรมชั้นนำของภูมิภาค”

ขอแสดงความนับถือ

นายพิรพัฒน์ ศรีสุคนธ์

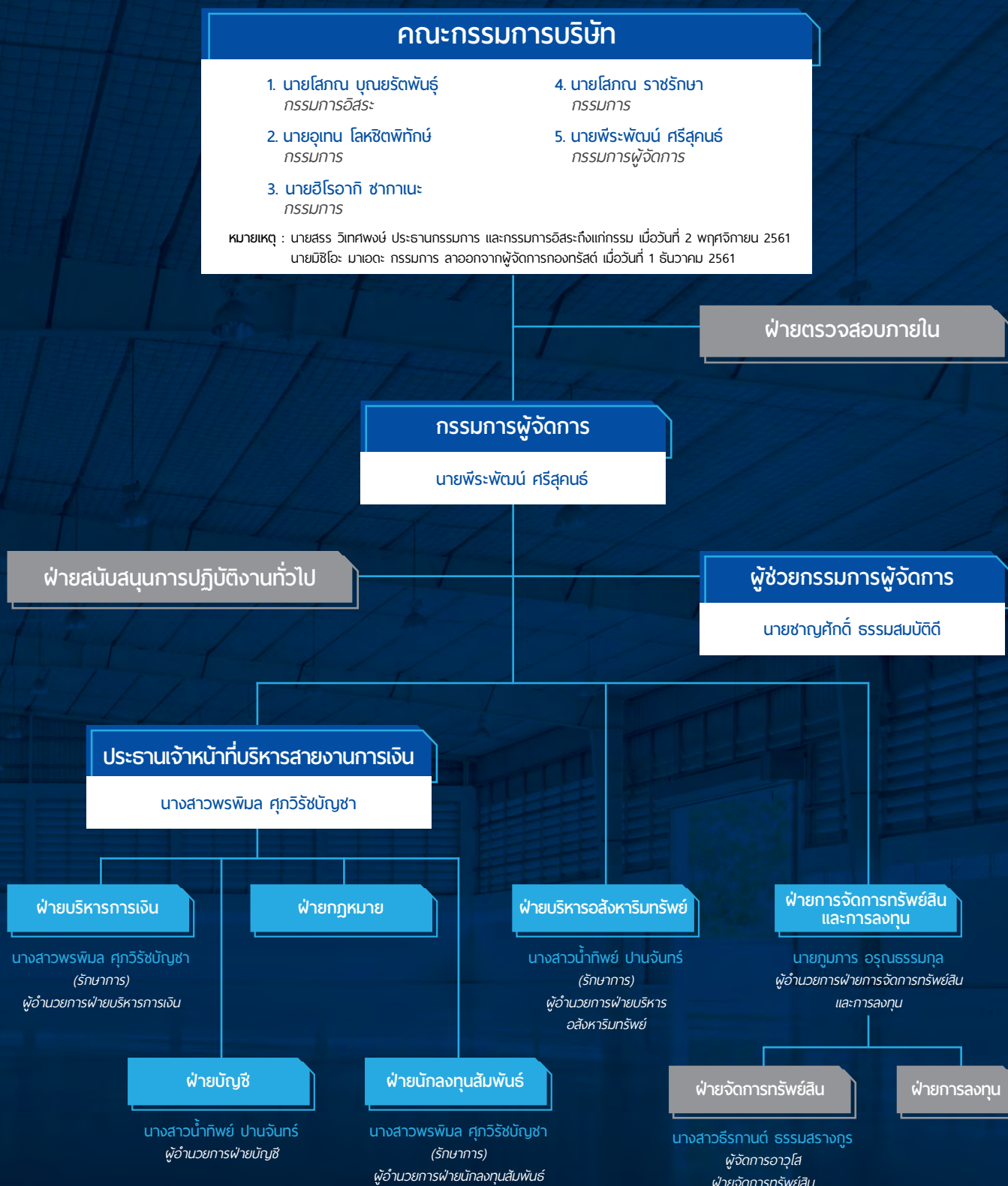
กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด  
ผู้จัดการกองกรรสรต





# โครงสร้างผู้จัดการกองทรัสต์

โครงสร้างองค์กร ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2561





## คณะกรรมการ



นายสุภณ บุนยรัตพันธุ์

กรรมการอิสระ

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรกเมื่อวันที่

20 พฤษภาคม 2556

ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)

5 ปี 6 เดือน

คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

- ปริญญาตรี บัณฑิต (เกียรตินิยม) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาโท บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- สมาชิกผู้ทรงคุณวุฒิอาวุโส สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และการอบรมอื่น

- Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 17/2545
- Role of the Compensation Committee (RCC) รุ่นที่ 1/2549 และรุ่นที่ 2/2550
- Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 5/2558

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ (ร้อยละ)

0.00 (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

-ไม่มี-

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.เจแปน สตราทิจิก แคปปิตอล จำกัด
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ บลจ.แอสเซท พลัส
- 2556 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ บจก.ไทคอน แมเนจเม้นท์
- 2543 - ปัจจุบัน กรรมการ บมจ.วินท์คอม เทคโนโลยี
- 2542 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธาน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหา และกรรมการพิจารณาคำตอบแทน บมจ.เอเชีย พลัส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์
- 2542 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บจก.วีเน็ก แคปปิตอล



นายสุภณ ราชรักษา

กรรมการ

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรกเมื่อวันที่

27 มกราคม 2560

ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)

1 ปี 10 เดือน

คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

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

ประวัติการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และการอบรมอื่น

- Board Success through Financing & Investment (BFI) (5/2561 : IOD Thai Institute of Director)
- นักบริหารระดับสูงด้านการพัฒนาธุรกิจ อุตสาหกรรม และการลงทุน (วธอ.รุ่นที่ 2/2558)

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ (ร้อยละ)

0.00 (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

-ไม่มี-

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.จีเอ็มเค (ประเทศไทย)
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ไทคอน เทคโนโลยี
- 2560 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการใหญ่ และรักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บมจ.ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ Ticon International Pte. Ltd.
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ไทคอน แมเนจเม้นท์
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ทีพาร์ค บิโอฟีลด์
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิส
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ PT SLP Surya TICON Internusa, Indonesia
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ TICON (HK) Limited, Hong Kong
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ไทคอน เดิมที เพาเวอร์ 6
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ไทคอน เดิมที เพาเวอร์ 11
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ทีอาร์เอ แลนด์ ดีเวลลอปเม้นต์
- 2555 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.เอ็นซีซีแมเนจเม้นท์ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2558 - 2559 กรรมการผู้จัดการ บจก. ทีซีซี แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์
- 2555 - 2558 ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงานบริหารกลาง ทีซีซี โอเนกา กรุ๊ป





## นายอุเทน โลหิตพิทักษ์

กรรมการ

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรกเมื่อวันที่  
5 เมษายน 2561

ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์  
(ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)  
7 เดือน

### คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

- ปรินซ์ปาล์ บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ปรินซ์ปาล์ บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

### ประวัติการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และการอบรมอื่น

- Board Success through Financing & Investment (BFI)  
(5/2561 : IOD Thai Institute of Director)

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ (ร้อยละ)  
0.00 (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร  
-ไม่มี-

### ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ไทคอน แมนเนจเม้นท์
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ TICON (HK) Limited, Hongkong
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ PT SLP Surya TICON Internusa
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ Commissioner
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property Ventures I Pte. Ltd. (Singapore)
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property Ventures II Pte. Ltd. (Singapore)
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ไทคอน เทคโนโลยี
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.วัน แบงค็อก โฮลดิ้งส์
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.วัน แบงค็อก เวนเจอร์ส
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ Farnborough Business Park Ltd.
- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Assets Co., Ltd
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี บมจ.ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ TICON International Pte. Ltd.
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property Holdings (Thailand) Co., Ltd.
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property Investments (Europe) SARL (Luxembourg)
- 2560 - ปัจจุบัน กรรมการ Frasers Property International Pte. Ltd. (Singapore)
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ Sinomax International Pte. Ltd. (Singapore)
- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการ Frasers (Thailand) Pte. Ltd.
- 2556 - ปัจจุบัน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการลงทุนกลุ่ม บริษัท เพอร์เซอส์ พร็อพเพอร์ตี้ ลิมิเต็ด



## นายอิโรากิ ชากาเนะ

กรรมการ

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรกเมื่อวันที่  
1 ธันวาคม 2561

ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์  
(ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)  
เริ่มวาระการเป็นกรรมการ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561

### คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

- ปรินซ์ปาล์ เศรษฐศาสตร์ และรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยวาเซดะ ประเทศญี่ปุ่น

### ประวัติการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และการอบรมอื่น

-ไม่มี-

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ (ร้อยละ)  
0.00 (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร  
-ไม่มี-

### ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บจก.ไทคอน แมนเนจเม้นท์
- 2561 - ปัจจุบัน General Manager Mitsui&Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. Financial & New Business Dept. Innovation & Corporate Development Div.

### ประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมา

- 2559 - 2561 Senior Director Advantage Partners Asia Fund (Advantage Partners Pte. Ltd.)
- 2555 - 2559 General Manager Mitsui & Co., Ltd., Portfolio Strategy Dept., Private Equity Division



## นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

กรรมการผู้จัดการ

ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการครั้งแรกเมื่อวันที่

1 สิงหาคม 2559

ระยะเวลาการดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)

2 ปี 4 เดือน

คุณวุฒิทางการศึกษา/คุณวุฒิอื่นๆ

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

ประวัติการอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริม

สถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และการอบรมอื่น

- หลักสูตร Management Development Program 1 ปี 2561

สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ (ร้อยละ)

0.00 (ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2561)

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

-ไม่มี-

ตำแหน่งและหน้าที่ในปัจจุบัน

- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ  
บจก.ไทคอน แมเนจเม้นท์

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา

- 2546 - 2559 รองผู้จัดการทั่วไป  
บมจ.ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น





“การบริหารอย่างมืออาชีพ ของคณะผู้บริหาร  
นำความสำเร็จ และการเติบโตสู่กองทรัสต์”



## คณะผู้บริหาร

01

### นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์

กรรมการผู้จัดการ

คุณพีระพัฒน์ ได้เข้าร่วมงานกับ บริษัทไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) ตั้งแต่ สิงหาคม 2559 ในฐานะ กรรมการบริษัทผู้จัดการของกองทรัสต์ ซึ่งทำหน้าที่ควบคุม ดูแลการปฏิบัติงานโดยรวมของผู้จัดการกองทรัสต์ วางกลยุทธ์ โดยรวม ตลอดจนการบริหารจัดการความสัมพันธ์กับผู้มีส่วนได้เสียหลักของกองทรัสต์ และสนับสนุนการดำเนินงาน ของผู้บริหาร และพนักงาน นอกจากนี้ยังรายงานผลการดำเนินงานประจำไตรมาส และประจำปีต่อคณะกรรมการ ผู้จัดการกองทรัสต์

คุณพีระพัฒน์มีประสบการณ์ด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์มากถึง 20 ปี และยังเป็น ผู้นำในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งสามกองของไทยคอน เข้าร่วมกับกองทรัสต์ TREIT ซึ่ง หลังจากแปลงสภาพแล้วทำให้กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ อุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย

คุณพีระพัฒน์ จบปริญญาตรี ทางด้านวิศวกรรมศาสตร์ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยและปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร์ จาก Texas A&M University สหรัฐอเมริกา และ MBA จาก Mahidol University International College

02

### นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน (รักษาการ) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงิน และ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

คุณพรพิมล ร่วมงานกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2561 ในตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงาน การเงิน (Chief Financial Officer) ซึ่งดูแลรับผิดชอบ ฝ่ายบริหารการเงิน ฝ่ายบัญชี และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ตลอดจนให้คำปรึกษาโดยรวมแก่บุคลากรขององค์กร

คุณพรพิมล ร่วมงานกับบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) มากกว่า 17 ปี โดยตำแหน่ง สุดท้าย คือ ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการเงิน ซึ่งมีความรู้ และความเชี่ยวชาญในการบริหาร Industrial Property โดยตรง

คุณพรพิมล จบการศึกษาปริญญาตรี สาขาการเงิน และ ปริญญาโท บริหารธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และผ่านการอบรมในหลักสูตร Management Development Program 1/2561



03

### นายชาญศักดิ์ ธรรมสมบัติ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

คุณชาญศักดิ์ ได้เข้าร่วมทำงานกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่ปี 2558 โดยทาง บริษัท มิตรชัย แอนด์ โค ไทยแลนด์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ให้คุณชาญศักดิ์ ซึ่งมีประสบการณ์และความชำนาญทางด้านการบริหารโลจิสติกส์ มาร่วมงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อพัฒนาระบบอย่างมีองค์รวม ทั้งนี้ยังได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ทรัพย์สินที่มีศักยภาพ เพื่อทำการเข้าลงทุนของกองทรัสต์

คุณชาญศักดิ์ได้ร่วมงานมากับมิตรชัยมากกว่า 10 ปี โดยได้ทำหน้าที่บริหารทางด้านโลจิสติกส์ และแผนกบริหารความเสี่ยง

คุณชาญศักดิ์ จบปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (ภาคภาษาอังกฤษ) และปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ (ภาคภาษาอังกฤษ) จาก จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

04

### นายภูมิการ อรุณธรรมกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน และการลงทุน

คุณภูมิการได้เข้าร่วมทำงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งแต่กรกฎาคม 2560 ในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์การเงิน การลงทุน และนักลงทุนสัมพันธ์ โดยรับผิดชอบในการทำการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เข้าร่วมกับกองทรัสต์ซึ่งเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมฯ ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย โดยตั้งแต่ วันที่ 1 ตุลาคม 2561 เป็นต้นมา คุณภูมิการได้เข้ามารับผิดชอบทางด้านการจัดการทรัพย์สิน และการลงทุนของกองทรัสต์ เพื่อจัดการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และขยายการลงทุนเพื่อการเติบโตของกองทรัสต์

คุณภูมิการมีประสบการณ์ทางด้านการตรวจสอบบัญชี ซึ่งเคยได้ทำงานในตำแหน่ง Senior auditor กับ Deloitte และฝ่ายพิจารณาการปล่อยสินเชื่อให้กับลูกค้าองค์กรขนาดใหญ่ กับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

คุณภูมิการ จบปริญญาตรี บัญชี จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และ MBA (Finance) จากสถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

05

### นางสาวน้ำทิพย์ ปานจันทร์

ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และการบัญชี (รักษาการ) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

คุณน้ำทิพย์ เข้าร่วมทำงานกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ ตั้งแต่ปี 2558 ในตำแหน่งผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และได้รับเลื่อนตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและการบัญชี ในปี 2559 และ (รักษาการ) ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2561 โดยรับผิดชอบทางด้านการบัญชีของกองทรัสต์ อันได้แก่ การควบคุมดูแลทางด้านปฏิบัติงานในการบันทึกรายได้ ค่าใช้จ่าย การออกใบแจ้งหนี้ การชำระหนี้ และจัดเตรียมรายการบัญชีเพื่อจัดทำงบการเงินประจำไตรมาส และงบการเงินประจำปี

คุณน้ำทิพย์มีประสบการณ์ทางด้านการบัญชีมากกว่า 10 ปี โดยเคยเป็นผู้จัดการฝ่ายบัญชี บมจ. เอสเอฟคอร์ปอเรชั่น

คุณน้ำทิพย์จบการศึกษาปริญญาโท การบัญชี และบริหารธุรกิจ จากมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต ปริญญาตรี การบัญชี จากมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลสุวรรณภูมิ และผ่านการอบรมในหลักสูตร Management Development Program 1/2018

06

### นางสาวธีรกานต์ ธรรมสรานุ

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

คุณธีรกานต์รับผิดชอบในการติดตามและประสานงานอย่างใกล้ชิดกับฝ่ายการตลาดและฝ่ายขายการต่อสัญญาเช่า รวมถึงการจัดหารายได้อื่นๆ เพิ่มเติม ตลอดจนรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ เพื่อร่วมกำหนดกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขาย กำหนดราคาเช่า รวมถึงกลยุทธ์ต่างๆ ในการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดร่วมกับฝ่ายกลยุทธ์ของผู้จัดการกองทรัสต์

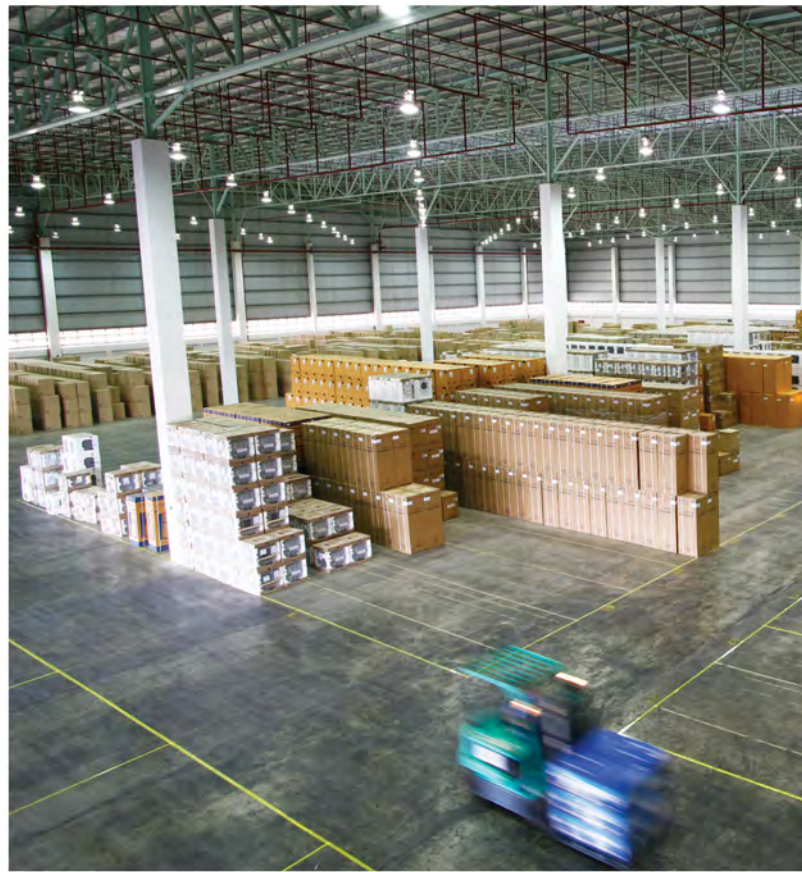
คุณธีรกานต์มีประสบการณ์ทำงานด้านอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 10 ปี ในสายงานการตลาด การขายและงานพัฒนาธุรกิจ ทั้งด้านอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย พื้นที่สำนักงาน และโดยเฉพาะอย่างยิ่งมีด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์มาก่อน

คุณธีรกานต์ จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ทางด้านศิลปศาสตร์จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และระดับมหาบัณฑิต ด้านบริหารธุรกิจ จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ คือ บริษัท ไทคอน ไลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน ซึ่งไทคอน และทีพาร์คนี้ประสบความสำเร็จในการพัฒนา และการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน

หน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ จัดหาผู้เช่าเพื่อพื้นที่โรงงาน และคลังสินค้าภายใต้กองทรัสต์ ประสานงาน ดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่สภาพที่ดี เพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย รวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุงพัฒนาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ตลอดเวลา การเรียกเก็บ ติดตาม การเรียกเก็บเงินชำระ租金ค่าเช่า และการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์แก่กองทรัสต์อันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์ ซึ่งสามารถสรุปหน้าที่ และความรับผิดชอบได้ดังต่อไปนี้



## ความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์







## 1 ขายและการตลาด (SALES & MARKETING)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประสานงาน รวมถึงเจรจากับผู้เช่าในการเช่าทำ สัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการวางแผน การกำหนดราคา อายุสัญญาเช่าจะเป็นการทำงานร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนั้นยังทำหน้าที่ในการดำเนินการด้านการตลาด ในการออกบูท การติดป้ายโฆษณา ในพื้นที่ที่ตั้งทรัสต์ และพื้นที่สำคัญอื่นในการเพิ่มอัตราการเช่าสำหรับกองทรัสต์

## 2 ซ่อมแซม ดูแลรักษา (REPAIR & MAINTENANCE)

การบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อพร้อมนำออกให้เช่าหรือขาย ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม ปรับปรุงพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์และใช้งานได้ตลอดเวลา

บริหารจัดการและควบคุมดูแลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สินในด้านอื่นๆ เพื่อประโยชน์ในการบริหาร (Preventive Maintenance) ซึ่งรวมถึง การดูแลรักษาระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน

## 3 รายงานการดูแลทรัสต์สิน (REPORTING)

จัดเตรียมและเสนอรายงานประจำเดือนในเรื่องสภาวะตลาดซึ่งมีรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ให้เช่ารายใหม่ที่เช่าพื้นที่ทรัสต์สินของกองทรัสต์ ผู้เช่าที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่าที่ไม่ต่ออายุสัญญาเช่า รวมถึงจำนวนผู้ที่เข้ามาสอบถามเพื่อมีความประสงค์จะเช่าพื้นที่ทรัสต์สินภายใต้กองทรัสต์

จัดเตรียมเอกสารหลักฐาน อันได้แก่ รายการการซ่อมแซมระหว่างงวด ใบแจ้งหนี้การซ่อมแซม เพื่อเป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี และเป็นเอกสารสนับสนุนในการตรวจสอบของทรัสต์ ตลอดจนเอกสารหลักฐานหรือรายงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารทรัสต์สินตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอ

## 4 ติดต่อกับผู้เช่า (TENANT RELATIONSHIP)

ประสานงานและอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าในการขออนุญาตเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า การตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าในเรื่องการซ่อมแซม และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาเช่า นอกจากนั้นยังเป็นผู้ประสานงาน เพื่อจัดหา และคงไว้ซึ่งการประกันวินาศภัย และประกันการเสียหายอื่นๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก และบริการอื่นใดแก่ผู้เช่า ตามพื้นฐานการดำเนินการทางธุรกิจให้เช่าโรงงาน และคลังสินค้า

## 5 สนับสนุนทางด้านอื่นๆ (SUPPORTING ROLE)

ดำเนินการเพื่ออำนวยความสะดวก และ/หรือ ประสานงานสนับสนุนด้านที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์โดยรวมแก่กองทรัสต์

## รายละเอียดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



### ไทคอน (TICON)

ชื่อ	บริษัท ไทคอน อินเตอร์เรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารสิทธิ์ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
Homepage	<a href="http://www.ticon.co.th">www.ticon.co.th</a>

ไทคอนถูกจัดตั้งขึ้นในปี 2533 เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้างอาคารโรงงานให้เช่า โดยไทคอนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในปี 2545 มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 2,751 ล้านบาท (ชำระแล้ว 1,834 ล้านบาท)

ปัจจุบันกลุ่มบริษัท เพอร์เซอส์ มีสัดส่วนการถือหุ้นในไทคอนรวมทั้งสิ้นร้อยละ 89.46



### ทีพาร์ค (TPARK)

ชื่อ	บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด
ที่อยู่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสารสิทธิ์ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
Homepage	<a href="http://www.ticonlogistics.com">www.ticonlogistics.com</a>

ทีพาร์ค เป็นบริษัทย่อยของ ไทคอน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้น ร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว

ทีพาร์คได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 11,500 ล้านบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่า และ/หรือ ขาย โดยในปี 2552 TPARK ได้รับการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001 : 2008

จนถึงปัจจุบัน ไทคอน และ ทีพาร์ค ได้ดำเนินการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าคุณภาพสูง โดยอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทย รวม 40 แห่ง การก่อสร้างอาคารโรงงาน และคลังสินค้าดังกล่าวข้างต้นได้ดำเนินงานโดยทีมงานก่อสร้างของกลุ่มบริษัทไทคอน ซึ่งประกอบด้วยสถาปนิกวิศวกร และผู้จัดการโครงการซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรงทั้งนี้ การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงินการรักษามาตรฐานของอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าและการเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือไทคอนสามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้าและสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมอาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าตามที่ต้องการของลูกค้า นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว ไทคอนยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามความต้องการของลูกค้ารวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติด และการให้บริการทั่ว ๆ ไปตามที่ลูกค้าต้องการ เช่น อาจมีการแนะนำผู้ซื้อสินค้าหรือผู้จำหน่ายวัตถุดิบให้แก่ลูกค้าการให้บริการดังกล่าวนี้ถือได้ว่าเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินค้า และบริการของไทคอนซึ่งส่งผลให้ไทคอนสามารถรักษาอัตราการเช่าอาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้าให้อยู่ในระดับสูงได้ ไทคอน และทีพาร์คงยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์



# กรรฐต

ปัจจุบันบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (BBLAM) เป็นกรรฐตของกองทุนกรรฐตโดยกรรฐตต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยกรรฐตอย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแลการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้น พึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยกรรฐตโดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรฐต ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันดังต่อไปนี้

## ความรับผิดชอบ

- (1) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งกรรฐตมีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกรรฐต ต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรฐตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้กรรฐตดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกรรฐตและตาม พ.ร.บ. กรรฐตเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เพื่อดูแลรักษาสีทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยกรรฐตโดยรวม นอกจากนั้น กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยกรรฐต หรือการจัดการกรรฐตที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และ พ.ร.บ. กรรฐตเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งกรรฐตมีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้กรรฐตดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งกรรฐตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรฐต หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. กรรฐตเพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550
- (2) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทุนดูแลจัดการกองทุน ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุน และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรฐต สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้
  - (ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทุนกระทำโดยผู้จัดการกองทุนที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทุนตั้งอยู่



- (ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จะจำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทุนมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรฐตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทุนรายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทุนรายใหม่
  - (ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทุนโดยผู้จัดการกองทุนเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกรรฐตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (จ) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทุนมีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทุน และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทุน รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทุน
- (3) ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทุนให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทุนอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งกรรฐตและกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังต่อไปนี้
    - (ก) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว
    - (ข) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว
    - (ค) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน
    - (ง) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทุน

โดยให้เป็นตามหลักเกณฑ์ เจื้อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย นอกจากนี้ ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยไม่ชักช้าเมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

- (4) กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม
- (5) ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (7) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่ทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์
- (8) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ คุ้มเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อการะผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (9) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (10) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (11) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (12) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (13) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ
- (14) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการทำงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว
- (15) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง
- (16) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (17) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงมติว่าเป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมาย



ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วย  
ทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้  
ในกรณีที่มีการดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์  
หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (18) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายใน 5 วันทำการ  
นับแต่รู้ หรือพึงรู้ถึงกรณีที่เกิดการกองทรัสต์กระทำการ  
หรือลดเงินกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์  
หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่  
เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยา  
ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (19) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไป  
ตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (20) แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สิน  
ส่วนตัวของทรัสต์
- (21) ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและ  
อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่าง  
นั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญา  
ก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ  
มีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้  
เพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่าง  
ร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์  
โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญา  
ก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์  
รายใหม่
- (22) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำ  
หน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ  
ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์  
สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (23) จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมาย  
ให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือผู้ได้รับใบอนุญาต  
ให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วย  
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียน  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และ  
ทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว  
วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน  
(ถ้ามี)

(ข) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ  
สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์  
(ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียน  
เป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันเดือนปีที่  
ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี)  
และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดทะเบียนรายการ  
ในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่  
กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย  
การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียน  
หลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตาม  
หลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และ  
สัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ  
ของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (24) ชำระเงิน หรือ ทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิ หรือ การจำกัด  
สิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียน  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือ  
ตามกฎหมาย
- (25) จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่เป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือ  
หน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์  
และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง  
กับการจัดการทรัสต์ เช่น ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ นาย  
ทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถ  
ติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่า ผู้ถือหน่วย  
ทรัสต์ไม่สามารถขายคืน หรือ โกงถอนหน่วยทรัสต์ได้ และใน  
กรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัด  
สิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน
- (26) ในกรณีที่มิเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนด  
ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการ  
ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่  
ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้ง  
บุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วัน นับแต่  
วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ จะ  
ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึง  
ประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

## ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามที่ระบุใน สัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ครั้งที่ 2) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. สำหรับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท : เท่ากับร้อยละ 0.060 (ศูนย์จุดศูนย์หกศูนย์) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนนั้น
2. สำหรับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่า 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท : เท่ากับร้อยละ 0.045 (ศูนย์จุดศูนย์สี่ห้า) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนนั้น
3. สำหรับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป : เท่ากับร้อยละ 0.030 (ศูนย์จุดศูนย์สามศูนย์) ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในส่วนนั้น

โดยทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสต์ และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกเดือน โดยข้อมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาอื่นๆ ที่แต่งตั้งโดยทรัสต์

นอกจากนี้ ทรัสต์จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าสิ่งหาริมทรัพย์ รวมทั้งการตรวจสอบทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจากทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่างๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ เป็นต้น

## รายละเอียดทรัสต์

### ข้อมูลทรัสต์

#### ชื่อ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

#### ที่อยู่

175 อาคารสารคดีตาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ  
ชั้น 26 ถนนสารคดี แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120

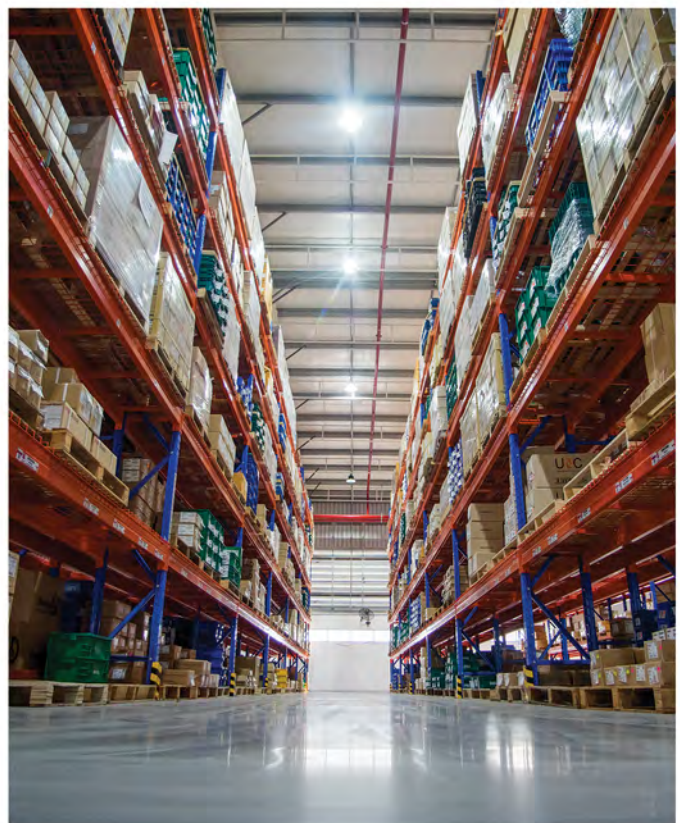
#### โทรศัพท์

0-2674-6400

#### โทรสาร

0-2679-6882

Homepage [www.bblam.co.th](http://www.bblam.co.th)







**“เป้าหมายสูงสุดของกองทรัสต์ คือ การสร้าง  
ผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์”**



# สร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- 30 โครงสร้างธุรกิจของกองทรัสต์
- 32 กลยุทธ์ของกองทรัสต์
- 34 โรงงาน และคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน
- 36 เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์
- 38 สรุปผลการดำเนินงานประจำปี 2561 โดยผู้จัดการกองทรัสต์
- 54 นักลงทุนสัมพันธ์
- 58 แผนที่ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์
- 59 อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 77 ภาพรวมของอุตสาหกรรม





*Beyond The Property.*

MAXIMIZE BENEFITS  
TO OUR TRUST UNITHOLDERS

การบริหารอสังหาริมทรัพย์  
และการจัดการเงินทุน  
อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อสร้าง  
ผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด  
ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

---



# โครงสร้างธุรกิจของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีเป้าหมายอันสูงสุดคือ การสร้างความเติบโตอย่างมั่นคงเพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งการบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องทำการประสานทรัพยากรทุกอย่างในการผลักดันกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เกิดการบรรลุผล ภายใต้การดำเนินงานธุรกิจอย่างมีความยั่งยืน มีประสิทธิภาพ การกำกับดูแลกิจการ การบริหารภายใต้สภาวะแวดล้อมที่เป็นอยู่

## ทรัพยากรของกองทรัสต์ (TRUST'S RESOURCE)



### แหล่งเงินทุนที่หลากหลาย (VARY SOURCE OF FUNDS)

กองทรัสต์มีเครือข่ายสถาบันการเงินและนักลงทุนที่หลากหลายซึ่งทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าแหล่งเงินทุนที่มีต้นทุนที่เหมาะสมได้



### สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (RIGHT OF FIRST REFUSAL)

กลุ่มไทคอนได้ให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนแก่กองทรัสต์ ในกรณีที่กลุ่มบริษัทไทคอนจะนำเสนอทรัพย์สินใด ๆ แก่บุคคลอื่น ๆ



### ทีมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่แข็งแกร่ง (PROPERTY MANAGEMENT TEAM)

ไทคอน และ ทีพาร์ค เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงงาน และคลังสินค้ามานาน ซึ่งทำให้การดูแลทรัพย์สินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ



### ฐานลูกค้าอันกว้างขวาง (LARGE POOL OF TENANTS BASE)

ด้วยฐานลูกค้าที่หลากหลายในอุตสาหกรรม และสาขา ทำให้ portfolio ทรัพย์สินของกองทรัสต์ มีความสมดุล และมีความเสี่ยงที่ยอมรับได้



### การบริหารอย่างมีวิสัยทัศน์ (VISIONARY MANAGEMENT TEAM)

ด้วยคณะกรรมการ และผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์ และมีประสบการณ์ทำให้เกิดการสร้างประโยชน์สูงสุด แก่กองทรัสต์ ตลอดจน การดำเนินงาน และการบริหารที่มีความคิดสร้างสรรค์อยู่เสมอ

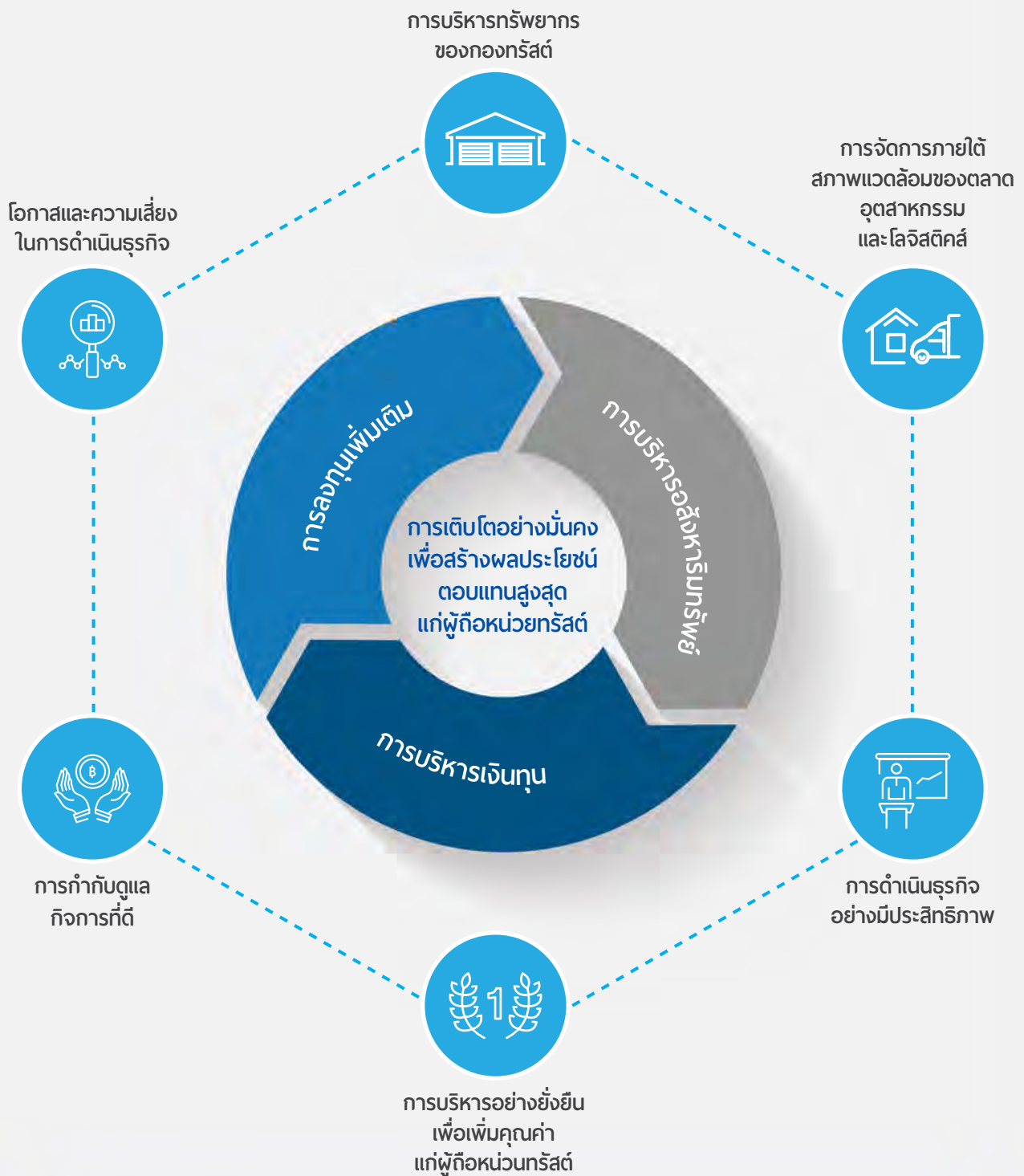


### ทรัพยากรบุคคล (HUMAN RESOURCES)

บุคลากรของ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์นั้นมีความรู้ความสามารถ ในสายงานบริหารอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ จึงทำให้เกิดการสร้างมูลค่าอย่างมีองค์รวมของกองทรัสต์





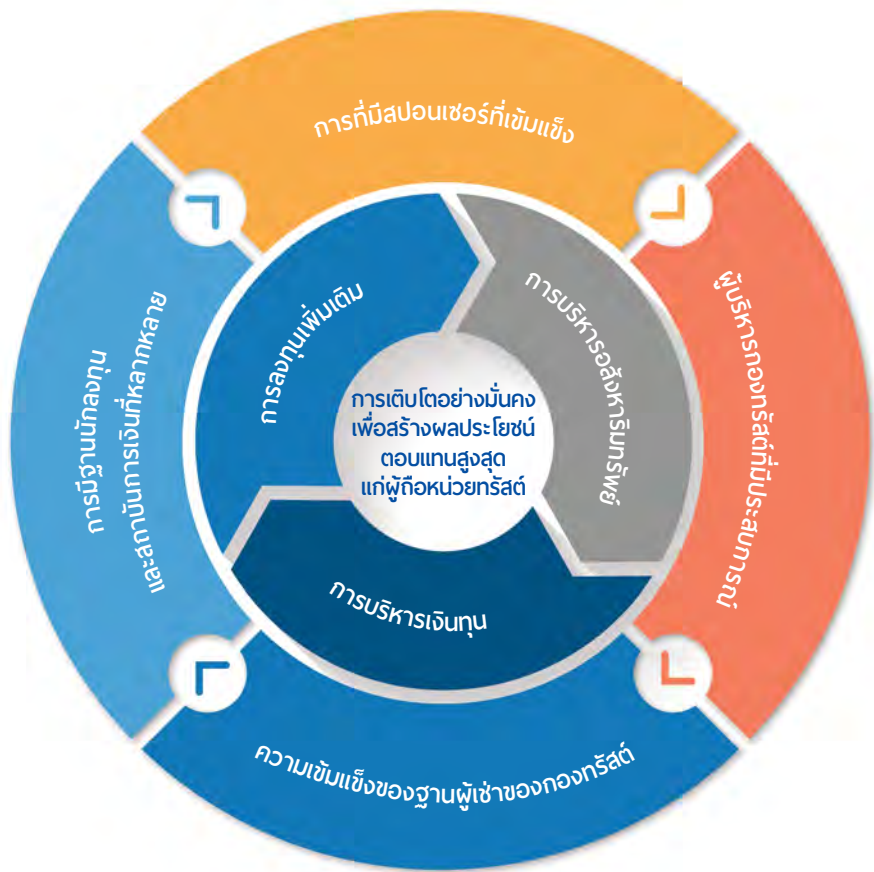


## การเติบโตอย่างยั่งยืนของกองศรีษต์ (COMMITTED LONG TERM GROWTH)

ด้วยทรัพยากรที่กองศรีษต์มีอยู่เป็นแรงสนับสนุนกลยุทธ์ของกองศรีษต์ของผู้จัดการกองศรีษต์ ให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการสร้างผลประโยชน์ที่ยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นรายศรีษต์ และผู้มีส่วนได้เสียของกองศรีษต์

# กลยุทธ์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักในการบริหารกองทรัสต์ให้สามารถสร้างผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุด และการสร้างการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งในรูปของผลประโยชน์ตอบแทน สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบริหารโครงสร้างเงินทุนให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าว ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์หลัก 3 กลยุทธ์ในการสร้างความเติบโตอย่างยั่งยืนแก่กองทรัสต์ดังต่อไปนี้



## 1 การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีเป้าหมายในการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแก่กองทรัสต์ ไม่เพียงแต่ทรัพย์สินของบุคคลในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน แต่ยังรวมถึงทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยเน้นการลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และในพื้นที่ที่เป็นจุดยุทธศาสตร์อุตสาหกรรมสำคัญของประเทศไทย โดยการลงทุนไม่ได้จำกัดเพียงแต่การลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในประเทศ เท่านั้น ทางกองทรัสต์พร้อมที่จะลงทุนในโรงงาน และคลังสินค้าในต่างประเทศหากสินทรัพย์สามารถสร้างผลตอบแทนที่สูง และตัวสินทรัพย์มีคุณภาพตามมาตรฐานของโรงงานและคลังสินค้าสมัยใหม่

เพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากการลงทุนและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาถึงความเหมาะสมและคุณสมบัติของทรัพย์สินที่จะลงทุน โดยจะพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ดังนี้

- คุณภาพของทรัพย์สิน เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน สภาพอาคาร ระบบวิศวกรรม สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม ภายใต้กฎข้อบังคับที่ถูกต้อง และความเสี่ยงที่เหมาะสม
- อัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์
- คุณสมบัติและความสามารถในการชำระของผู้เช่ารายย่อย
- อัตราการเข้าพื้นที่

นอกจากนั้นด้วยกฎการลงทุนของกองทรัสต์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทว.49/2555 และสัญญาการก่อตั้งกองทรัสต์ นั้นทางกองทรัสต์สามารถพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ในอัตราร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ซึ่งถือว่าเป็นโอกาสของกองทรัสต์ในการพัฒนาทรัพย์สินเองในอนาคต



## 2 การบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

เพื่อสร้างความเข้าใจและตอบสนองความต้องการของผู้เช่ารายย่อยอย่างแท้จริง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือ ไทคอนแอนด์พาร์ค (เจ้าของทรัพย์สินเดิม) เนื่องจากมีความสัมพันธ์และความเข้าใจผู้เช่ารายย่อยเป็นอย่างดี รวมถึงมีทีมงานที่เพียงพอ และสามารถให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยได้อย่างทั่วถึงทันที่ นอกจากนี้ ยังมีฐานลูกค้าที่กว้างขวางทั้งในและนอกประเทศ จากประสบการณ์ที่ยาวนานและเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ทั้งนี้ เพื่อผลักดันให้เกิดการขยายตัวทางธุรกิจดังกล่าวและส่งผลให้อัตราการเช่าเติบโตควบคู่กันไป ตลอดจนการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองของไทคอนแอนด์พาร์คนี้เป็นไปอย่างมืออาชีพ และสามารถบริหารให้อัตราการเช่า และอัตราการต่ออายุสัญญาเช่ามีการเติบโตอย่างสม่ำเสมอ และนอกจากนั้นทางผู้จัดการกองทรัสต์ยังศึกษาทางเลือกในการเพิ่มประสิทธิภาพของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการบริหารพื้นที่เพื่อใช้พื้นที่ให้เช่าก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ เช่น การศึกษาโครงการแพลงโซลาร์เซลล์บนพื้นที่หลังคาของโรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

## 3 การบริหารเงินทุนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนการจัดการโครงสร้างเงินทุน และต้นทุนการกู้ยืมให้เหมาะสม ซึ่งหลักการบริหารเงินกู้ยืมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยของตลาด ณ ปัจจุบันรวมถึงการคาดการณ์อัตราดอกเบี้ยในอนาคต เพื่อพิจารณาการกู้ยืมในรูปแบบที่เหมาะสมในแต่ละขณะนั้นๆ เพื่อสนับสนุนการเติบโตอย่างยั่งยืนและสม่ำเสมอแก่กองทรัสต์ นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางแผนการใช้เงินทุนจากหนี้ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม เพื่อไม่ให้เกิดความเสี่ยงจากการบริหารการชำระหนี้สิน และไม่ให้เกิดอัตราส่วนการกู้ยืมที่กำหนดโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดไว้ที่ 35% (ในกรณีที่ไม่มีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน) หรือ 60% (ในกรณีมีเครดิตเรตติ้งระดับเกรดลงทุน)

นอกจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์ยังบริหารให้เครดิตเรตติ้งของกองทรัสต์อยู่ในระดับเกรดการลงทุน (Investment grade) ซึ่งปัจจุบันอยู่ที่ระดับ A (tha) ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ซึ่งถือว่าเป็นอันดับเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ ณ ปัจจุบันของประเทศไทย

นอกจากนั้นแล้ว กองทรัสต์ยังมีจุดแข็ง (Competitive Edge) ที่สนับสนุนกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้มีความเข้มแข็ง และปฏิบัติการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น อันได้แก่

### 1 การที่มีสปอนเซอร์ที่เข้มแข็ง (STRONG AND COMMITTED SPONSOR)

กลุ่มบริษัทไทคอน เป็นสปอนเซอร์ของกองทรัสต์ที่เสนอขายโรงงานคลังสินค้าและ ทรัพย์สินประเภทอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์อื่นๆ ที่มีคุณภาพสูงแก่กองทรัสต์ตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์จนถึงปัจจุบัน และทางกองทรัสต์ได้รับ สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) จากไทคอน อันหมายถึงในกรณีที่กลุ่มบริษัทไทคอนจะขายทรัพย์สินให้กับบุคคลอื่นจะต้องมาเสนอขายแก่กองทรัสต์เป็นลำดับแรก นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทไทคอน ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการดูแลจัดการบริหารทรัพย์สินภายใต้กองทรัสต์

### 3 ความเข้มแข็งของฐานผู้เช่าของกองทรัสต์ (STRONG AND DIVERSIFY TENANT)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ผู้เช่าของกองทรัสต์มีประมาณทั้งสิ้น 257 ราย ซึ่งผู้เช่ามีฐานะทางการเงินที่เข้มแข็ง ตลอดจนมีชื่อเสียงและมีการกระจายตัวจากหลากหลายอุตสาหกรรม ทำให้มีการรักษาสมดุลความเสี่ยงจากผู้เช่า (Balanced and Well diversified tenants base)

### 2 ผู้บริหารกองทรัสต์ที่มีประสบการณ์ (EXPERIENCED MANAGEMENT TEAM)

ทีมผู้บริหาร บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งประกอบไปด้วยผู้บริหารที่มีประสบการณ์จากสายงาน การบริหารอสังหาริมทรัพย์ทางด้านอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ และสายการบริหารทางการเงิน และการลงทุนซึ่งเป็นการผสมผสานความรู้ประสบการณ์ และการทำงานเป็นทีม ซึ่งจะนำพากองทรัสต์สู่การเติบโตที่ยั่งยืน

### 4 การมีฐานนักลงทุนและสถาบันการเงินที่หลากหลาย (ENLARGE INVESTOR AND FINANCIAL INSTITUTION BASED)

กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นรายที่มาจากสถาบันการเงิน ประกันภัย และบริษัทชั้นนำของประเทศ และต่างประเทศ ซึ่งมั่นใจและเชื่อในการบริหารงานกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และนอกจากนั้นเป็นฐานการสนับสนุนในกรณีที่กองทรัสต์จะออกหุ้นกู้เพิ่มเติมซึ่งจะเป็นฐานนักลงทุนที่พร้อมจะลงทุนในหุ้นกู้

# อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

## โรงงานคุณภาพสูง



อุปกรณ์ส่องสว่าง  
(Lightning Fixture)



โครงสร้างอาคารเหล็ก  
(Pre-Engineered Steel Structure)



พื้นรับน้ำหนักได้ 1-3 ตัน  
(High floor Load)



ระบบป้องกันอัคคีภัย  
(Fire Protection System)



พื้นที่สำนักงาน  
(Office Area)



เพดานสูง  
(Clear-Height)



ป้อมยาม  
(Security Box)



ถนนกว้าง  
(Wide Road)



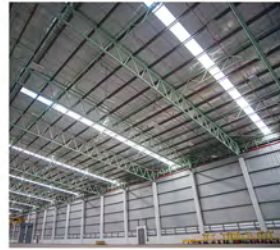
## คลังสินค้าสมัยใหม่



ระบบป้องกันอัคคีภัย  
(Fire Protection System)



หลังคา 2 ชั้นระบายนํ้า  
(Extra Roof Ridge)



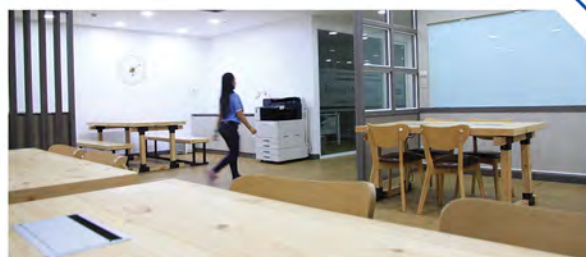
เพดานอาคารสูง 10-22 เมตร  
(Extra Clear Height)



ความกว้างระหว่างเสา 18-30 เมตร  
(Wide Column Span)



ประตูสำหรับขนถ่ายสินค้าและลานยกกระดานไฮดรอลิก  
(Overhead Doors With Hydraulic Dock Levelers)



พื้นที่สำนักงาน  
(Office Area)



พื้นคอนกรีตคุณภาพสูง รับน้ำหนักได้ 3-5 ตัน  
(Industrial Concrete Floor)

หมายเหตุ : ภาพคลังสินค้านั้นอ้างอิงจากภาพโรงงานของ บริษัทที่พาร์ก

# เหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์

ก.พ. 61

เม.ย. 61

## 22 กุมภาพันธ์

ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงาน ประจำปี 2560 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานเดือน พฤศจิกายน และธันวาคม 2560 ที่หน่วยละ 0.1100 บาท และกำหนดการเรียกประชุมสามัญประจำปี 2561 ณ วันที่ 5 เมษายน 2561

## 5 เมษายน

- แต่งตั้ง นายอุเทน ไชยสิทธิ์พัทท์ เป็นกรรมการ ของ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) แทน นายวีรพันธ์ พูลเกษ
- ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561 ซึ่งทุกวาระการประชุม ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์



## 23 เมษายน

TRIS Rating จัดอันดับ Rating TREIT ที่ A (Stable Outlook)



พ.ค. 61

มิ.ย. 61

## 14 พฤษภาคม

- ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานไตรมาส 1/61 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2561 และประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่หน่วยละ 0.1600 บาท
- คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติในการขยายพื้นที่ให้เข้าโรงงานยูนิท AAA 14.2 ซึ่งปัจจุบันผู้เช่ามีสัญญาเช่าระยะยาวกับกองทรัสต์ ซึ่งการลงทุนจะทำการขยายพื้นที่เข้าจำนวน 1,700 ตารางเมตร ซึ่งมีมูลค่าลงทุนประมาณ 28 ล้านบาท

## 28 พฤษภาคม

โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ยูนิท M 1.6/2 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จังหวัดชลบุรี แก่ บริษัท ไทย ชันเคียว จำกัด (ผู้ซื้อ)

## 12 มิถุนายน

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติในการเรียกประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2561 ในวันที่ 1 สิงหาคม 2561 เพื่อเสนอวาระการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทไทคอน

## 28 มิถุนายน

กองทรัสต์ได้ทำการออกหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 3,740 ล้านบาท ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 4 ชุด ได้แก่

- หุ้นกู้อายุ 3 ปี มูลค่า 1,800 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 2.50%
- หุ้นกู้อายุ 4 ปี มูลค่า 300 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 2.97%
- หุ้นกู้อายุ 7 ปี มูลค่า 380 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 3.65%
- หุ้นกู้อายุ 10 ปี มูลค่า 1,260 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 4.06%



## ส.ค. 61

### 1 สิงหาคม

ประชุมวิสามัญสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งผู้ถือหุ้นอนุมัติให้ กองทรัสต์เข้าทำการเข้าลงทุนใน ทรัพย์สินของกลุ่มไทคอนมูลค่ารวมกัน ไม่เกิน 3,600.13 ล้านบาท



### 2 สิงหาคม

แถลงข่าวความสำเร็จการเข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มไทคอน



### 14 สิงหาคม

ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานไตรมาส 2/61 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2561 และประกาศ จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่หน่วยละ 0.1600 บาท

### 30 สิงหาคม

ทำการโอนกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า ทรัพย์สิน จากกลุ่มบริษัทไทคอนในส่วนแรกมูลค่าประมาณ 1,693 ล้านบาท และจะโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนที่เหลือ ภายใน 31 ธันวาคม 2561

## ก.ย. 61

### 26 กันยายน

ลงนามสัญญาขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ยูนิต A 1.75 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จังหวัดชลบุรี กับ บริษัท เอ็มไอซี อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ซื้อ)

### 27 กันยายน

- ลงนามสัญญาซื้อที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ใน ส่วนอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา กับบริษัท สตาร์ ไมโครนิคส์ พร๊อซ์เชิน (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ขาย) ด้วยมูลค่าการเข้าลงทุน จำนวน 90 ล้านบาท
- ลงนามสัญญาขายที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า ยูนิต W1 ซึ่งตั้งอยู่ใน โครงการไทคอน ไลจิสติกส์ พาร์ค โรจนะ จังหวัด ปราจีนบุรี กับ บริษัท สยาม นิสกราน จำกัด (ผู้ซื้อ)

## พ.ย. 61

### 1 พฤศจิกายน

โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน ยูนิต A1.75 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดชลบุรี แก่บริษัท เอ็มไอซี อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ซื้อ)

### 20 พฤศจิกายน

ประกาศงบการเงิน และผลการดำเนินงานประจำปี 2561 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่หน่วยละ 0.1600 บาท และกำหนด การประชุมสามัญประจำปี 2562 ณ วันที่ 28 มกราคม 2562

### 26 พฤศจิกายน

โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน พร้อมอาคารคลังสินค้า ยูนิต W1 ซึ่งตั้งอยู่ในที่พาร์ค โรจนะ จังหวัดปราจีนบุรี แก่บริษัท สยาม นิสกราน จำกัด (ผู้ซื้อ)

# สรุปผลการดำเนินงานประจำปี 2561

## โดยผู้จัดการกองทรัสต์



1. เปรียบเทียบระหว่าง 30 กันยายน 2561 กับ 31 ธันวาคม 2560

2. เปรียบเทียบระหว่างรอบ 9 เดือน มกราคม - กันยายน 2561 กับ รอบ 9 เดือน มกราคม - กันยายน 2560



## 1. การเข้าลงทุน การขาย และการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมาคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในโรงงาน และคลังสินค้าคุณภาพสูงทั้งสิ้น 1,783 ล้านบาท 27 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 85,106 ตารางเมตร และทำการลงทุนขยายพื้นที่ให้เช่าโรงงาน ยูนิต AAA 14.2 นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดระยองมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 28 ล้านบาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ทางกองทรัสต์ได้ลงทุนไปแล้วทั้งสิ้นประมาณ 3 ล้านบาท)

ในส่วนการขายอสังหาริมทรัพย์ในงวดปีที่ผ่านมา ทางกองทรัสต์ได้ทำการขายโรงงาน ที่นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จังหวัดชลบุรี (มูลค่ายุติธรรม 46.7 ล้านบาท )

### การลงทุนในทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มไทคอน

**+1,693 ล้านบาท**

อสังหาริมทรัพย์ของ  
บจก. สตาร์ ไมโครนิคส์ พรีเมียม  
(ประเทศไทย)

**+90 ล้านบาท**

การลงทุนขยายพื้นที่โรงงานให้เช่า  
ที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้  
จ.ระยอง

**+3 ล้านบาท**

### การขายทรัพย์สิน



โรงงานที่นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง  
จ.ชลบุรี

**-47 ล้านบาท**  
(มูลค่ายุติธรรม)



=



การเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนใน  
อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม  
ก่อนรายการทำไ้ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริง  
จากการประเมินมูลค่า

**1,739 ล้านบาท**



## 1.1. การเช่าลงทุน

	ที่ตั้ง	ราคาเช่าลงทุน (ล้านบาท)	พื้นที่ให้เช่าที่เพิ่มขึ้น (ตารางเมตร)	วันโอนกรรมสิทธิ์
<b>อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน (เสร็จสิ้นแล้ว)</b>				
โรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทไทคอนในส่วนแรก	สมุทรปราการ ชลบุรี	1,693.1	พื้นที่ใหม่ 79,106.0 พื้นที่แปลงสภาพ 35,250	30 สิงหาคม 2561
โรงงานของบริษัท สตาร์ ไมโครนิคส์ พีริซัน (ประเทศไทย) จำกัด	อยุธยา	90.0	6,000.0	27 กันยายน 2561
<b>รวมทั้งสิ้น</b>		<b>1,783.1</b>	<b>85,106.0<sup>1</sup></b>	

1. คำนวณจากพื้นที่ทรัพย์สินใหม่เท่านั้น

	ที่ตั้ง	ราคาเช่าลงทุน (ล้านบาท)	พื้นที่ให้เช่าที่เพิ่มขึ้น (ตารางเมตร)	ประมาณการวัน วันโอนกรรมสิทธิ์
<b>อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าลงทุน ณ ปัจจุบัน (คาดว่าจะเสร็จสิ้นภายในรอบปีบัญชี 2562)</b>				
โรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทไทคอนในส่วนที่สอง	อยุธยา ปทุมธานี สมุทรปราการ ปราจีนบุรี ชลบุรี	1,907.1	พื้นที่ใหม่ 72,775 พื้นที่แปลงสภาพ 28,100	ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561
โครงการขยายพื้นที่ให้เช่าโรงงาน	ระยอง	ปัจจุบันลงทุนไปแล้ว 3.0 ล้านบาท ประมาณ 28 ล้านบาท	1,700	ภายในวันที่ 30 กันยายน 2562





## 1.1.1 การเข้าลงทุน



### โรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มบริษัทไทยคอน

มูลค่าการเข้าลงทุน : ประมาณ 3,600 ล้านบาท<sup>1</sup>

จากการประชุมสามัญครั้งที่ 1/2561 ที่ผู้ถือหุ้นยกร่างข้อบัญญัติให้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทไทยคอน<sup>2</sup> ในมูลค่า การลงทุนรวมกันไม่เกิน 3,600,130,000 บาท<sup>1</sup> ซึ่งทรัพย์สินใหม่ ประกอบไปด้วย โรงงาน และคลังสินค้าคุณภาพสูงในรูปแบบกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่า รวมทั้งสิ้น 58 ยูนิต มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 151,881 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่ใน 11 พื้นที่ทำเกษตรศาสตร์อุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของประเทศ นอกจากนี้กองทรัสต์ลงทุนใน ทรัพย์สินแปลงสภาพ ซึ่งคือการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในโรงงานและ คลังสินค้าซึ่งก่อนการเข้าลงทุนนั้นเป็นสิทธิการเช่า จำนวน 23 ยูนิต ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จังหวัดชลบุรี โดยเหตุผลการเข้า ลงทุนนั้น คือการที่ราคาที่ดินของ “นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร” มีราคาที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง และอัตราการเช่าที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ดังนั้น การเข้าลงทุนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในครั้งนี้จะทำให้มูลค่า ของทรัพย์สินเติบโตอย่างต่อเนื่อง และลดผลกระทบจากการลดลง ของมูลค่าทรัพย์สินในอนาคต

โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ได้ทำการโอนทรัพย์สิน ที่เข้าลงทุนดังกล่าวไปแล้วทั้งสิ้นประมาณ 1,693 ล้านบาท และจะ ทำการโอนทรัพย์สินที่เข้าลงทุนที่เหลือภายใน 31 ธันวาคม 2561

### โรงงานของบริษัท สตาร์ ไมโครนิคส์ พรวิชั่น (ประเทศไทย) จำกัด

มูลค่าการเข้าลงทุน : 90 ล้านบาท<sup>1</sup>

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในที่ดินเนื้อที่ รวมประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 53 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงงานและสำนักงาน จำนวน 2 หลัง โดยมีพื้นที่อาคารโรงงาน และสำนักงาน (รวมทั้งพื้นที่ส่วนถนนและรั้ว) รวมประมาณ 8,976 ตารางเมตร รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและ อาคารโรงงานและสำนักงานดังกล่าว ซึ่งตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรม โธเนะ อูยูยา ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

เมื่อกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว บริษัท สตาร์ ไมโครนิคส์ จะเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว จากกองทรัสต์เป็นระยะเวลาประมาณ 10 ปี โดยระยะเวลาการเช่า จะเริ่มนับตั้งแต่วันที่สตาร์ ไมโครนิคส์ จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ (คือ วันที่ 27 กันยายน 2561) จนถึงวันที่ 26 กันยายน 2571

1. ไม่รวมประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

2. กลุ่มบริษัทไทยคอน คือ บริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไทยคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด

## 1.1.2 การลงทุนขยายพื้นที่ให้เช่า



1. ไม่รวมประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน

### โครงการขยายพื้นที่ให้เช่าโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง

มูลค่าการเข้าลงทุน : ประมาณ 28 ล้านบาท<sup>1</sup>

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติในการขยายพื้นที่ให้เช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง ซึ่งปัจจุบันผู้เช่ามีสัญญาเช่าระยะยาวกับกองทรัสต์ ซึ่งการลงทุนจะทำการขยายพื้นที่เช่าจำนวน 1,700 ตารางเมตร ซึ่งหลังการลงทุนขยายพื้นที่ในครั้งนี้ พื้นที่เช่าจะมีทั้งสิ้น 15,950 ตารางเมตร

การลงทุนในครั้งนี้จะทำให้มีรายได้เช่าเพิ่มขึ้นจากพื้นที่ส่วนขยายตลอดจนถึงอายุสัญญาเช่าในส่วนพื้นที่ที่เพิ่มขึ้นจะมีอายุเท่ากับสัญญาเช่าในพื้นที่ก่อนการขยายซึ่งมีอายุสัญญาเช่าระยะยาว

## 1.2. การขายอสังหาริมทรัพย์

	ที่ตั้ง	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ผู้ซื้อ	วันโอนกรรมสิทธิ์
อสังหาริมทรัพย์ที่ทำการขาย (เสร็จสิ้นแล้ว)				
ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ยูนิต M 1.6/2	ชลบุรี	46.70	บริษัท ไทย ชันเคียว จำกัด	28 พฤษภาคม 2561
รวมทั้งสิ้น		46.70		

	ที่ตั้ง	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	ผู้ซื้อ	วันโอนกรรมสิทธิ์
อสังหาริมทรัพย์ที่ทำการขาย (อยู่ระหว่างการโอนทรัพย์)				
ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ยูนิต A 1.75	ชลบุรี	56.20	บริษัท เอ็มไอซี อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด	1 พฤศจิกายน 2561
ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า ยูนิต W1	ปราจีนบุรี	192.10	บริษัท สยาม นิสทราน จำกัด	26 พฤศจิกายน 2561
รวมทั้งสิ้น		248.30		



## 1.2.1 การขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี



### ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ยูนิท M 1.6/2

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จังหวัดชลบุรี

วันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ : 28 พฤษภาคม 2561

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาทำการขายแก่บริษัท ไทย ชันเคียว จำกัด (ผู้ซื้อ) โดยมีราคามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ขาย 46.7 ล้านบาท โดยทรัพย์สินมีพื้นที่ให้เช่า 1,950 ตารางเมตร มีเนื้อที่ 2 ไร่ 3 งาน 83.3 ตารางวา ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาขายจากกำไรจากการขาย อายุทรัพย์สินที่มีประมาณ 13 ปี และเป็นโรงงานที่ไม่มีผู้เช่า ดังนั้นการขายจะทำให้ผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์ดีขึ้น

## 1.2.2 อสังหาริมทรัพย์ที่ขายและจะทำการโอนทรัพย์สินในรอบปีบัญชี 2562



### ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน ยูนิท A 1.75

ที่ตั้ง : นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จังหวัดชลบุรี

วันที่ลงนามสัญญาขาย : 26 กันยายน 2561

วันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ : 1 พฤศจิกายน 2561

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาทำการขายแก่บริษัท เอ็มไอซี อินดัสเทรียล (ประเทศไทย) จำกัด (ผู้ซื้อ) โดยมีราคามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ขาย 56.20 ล้านบาท โดยทรัพย์สินมีพื้นที่ให้เช่า 2,000 ตารางเมตร มีเนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาขายจากกำไรจากการขาย อายุทรัพย์สินที่มีประมาณ 22 ปี



### ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้า ยูนิท W1

ที่ตั้ง : โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค โรนงะ จังหวัด ปราจีนบุรี

วันที่ลงนามสัญญาขาย : 27 กันยายน 2561

วันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ : 26 พฤศจิกายน 2561

คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาทำการขายแก่บริษัท สยาม นิสกราน จำกัด (ผู้ซื้อ) โดยมีราคามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ขาย 192.1 ล้านบาท โดยทรัพย์สินมีพื้นที่ให้เช่า 10,020 ตารางเมตร มีเนื้อที่ 13.08 ไร่ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาขายจากกำไรจากการขาย และเป็นคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่า

### 1.3 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์รายปีเพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่ายุติธรรม ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และเป็นไปตามภาวะตลาดอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในขณะนั้นๆ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีประมาณ 33,987.4 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการประเมินมูลค่ายุติธรรม 1,798 ล้านบาท

ซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้เป็นการปรับสมมุติฐานให้เป็นไปตามศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และภาวะตลาดอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของประเทศไทย และปัจจุบันอายุคงเหลือสิทธิการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 26 ปี

## 2. ผลการดำเนินงานจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้ศักยภาพในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วย โรงงาน และคลังสินค้า ให้มีอัตราเช่าที่มีอัตราที่เหมาะสม สร้างรายได้แก่กองทรัสต์อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจได้ว่า กองทรัสต์จะสามารถจ่ายผลประโยชน์ที่เหมาะสมและมีการเติบโตอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีอสังหาริมทรัพย์ทั้งสิ้น 516 ยูนิต และมีอัตราเช่าที่ 79.2% โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

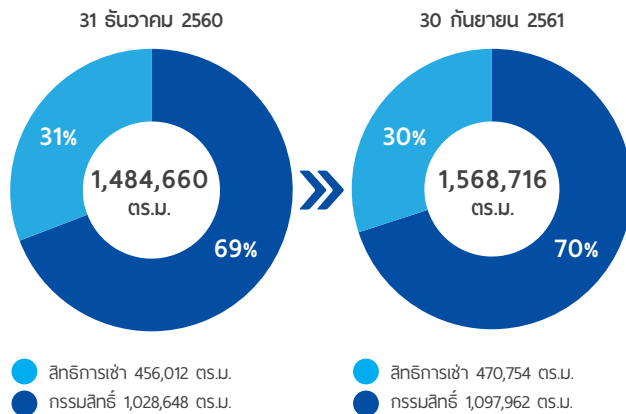
### 2.1 สรุปผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	อัตราเปลี่ยนแปลง (เมื่อเทียบกับวันที่ 31 ธ.ค. 2560)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 (ก่อนการแปลงสภาพ)	อัตราเปลี่ยนแปลง (เมื่อเทียบกับวันที่ 30 ก.ย. 2560)
จำนวนทรัพย์สิน (ยูนิต)	516	490	+5%	98	+427%
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	33,987	30,451	+12%	7,302	+365%
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	1,568,716	1,484,660	+6%	369,705	+324%
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	1,241,739	1,172,408	+6%	289,913	+328%
อัตราเช่า (%)	79.2%	79.0%	+0.2%	78.4%	+0.8%
จำนวนผู้เช่า	257	252	+2%	45	+473%

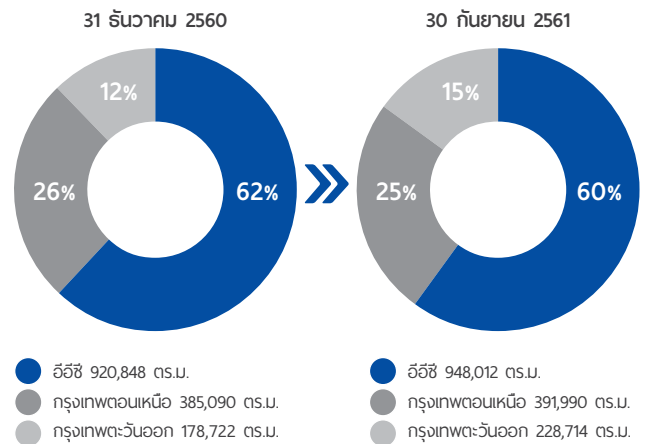
โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายตัวที่ดีสำหรับผู้เช่าในแต่ละอุตสาหกรรม สัญชาติ พื้นที่ให้เช่า อัตราส่วนระหว่างพื้นที่ให้เช่าโรงงาน และคลังสินค้า และสัดส่วนพื้นที่กรรมสิทธิ์ (Freehold) เพิ่มขึ้นจาก 69% เป็น 70% โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



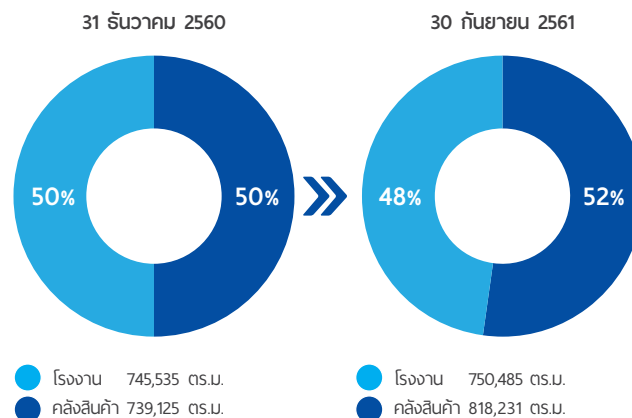
### 2.1.1 การเพิ่มขึ้นในสัดส่วนกรรมสิทธิ์



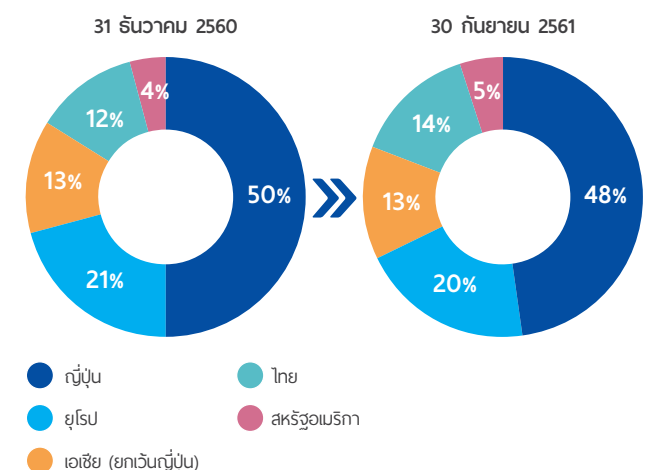
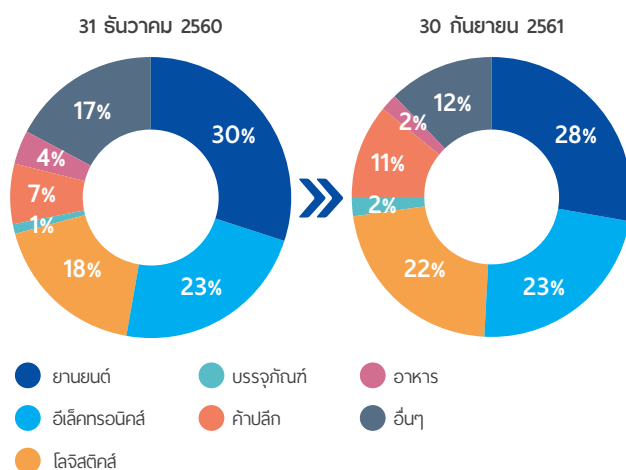
### 2.1.2 สัดส่วนของพื้นที่กรุงเทพตะวันออกและพื้นที่อีอีซี



### 2.1.3 สัดส่วนของโรงงานและคลังสินค้า



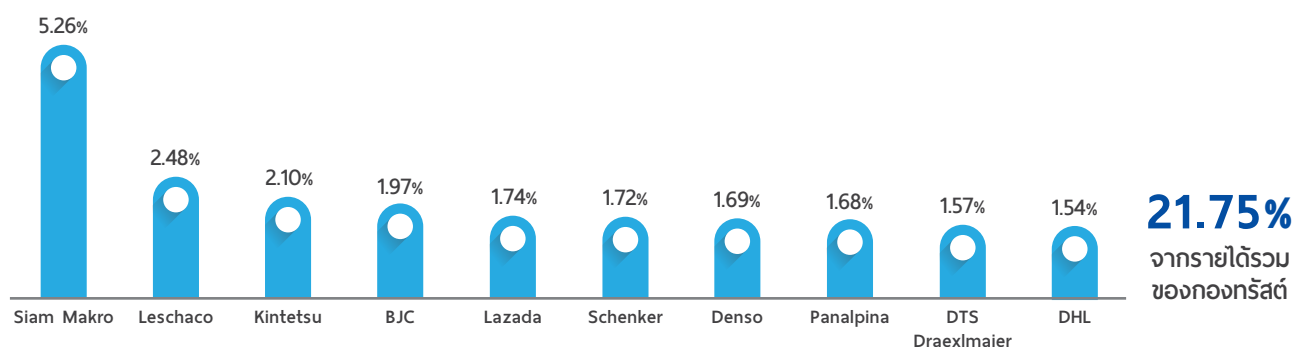
### 2.1.4 แบ่งแยกรายได้ตามอุตสาหกรรม



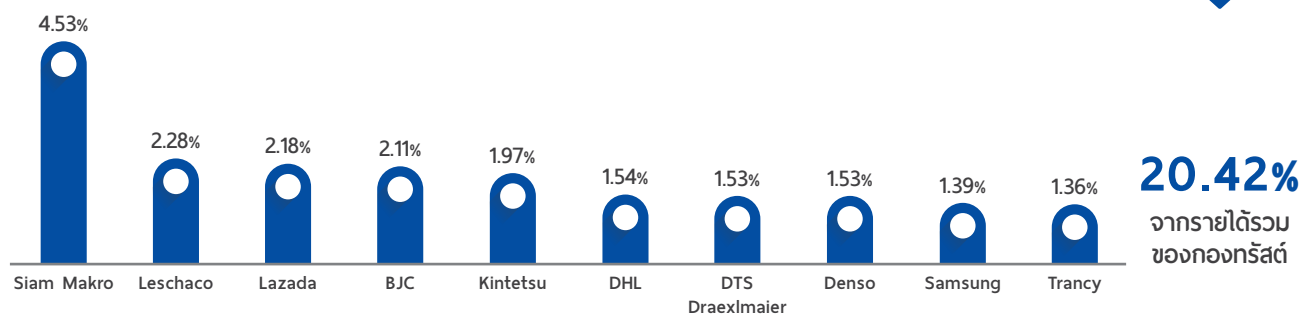
## 2.2 การกระจายตัวของรายได้ของผู้เช่า 10 อันดับแรก

จากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกลุ่มผู้เช่า และการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมจึงทำให้การกระจุกตัวของรายได้จากผู้เช่า 10 อันดับแรกลดลงจาก 21.75% (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560) ลดลงเหลือ 20.42% (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561) ซึ่งทำให้ความเสี่ยงการกระจุกตัวของรายได้โดยรวมนั้นลดลง ตลอดจนทั้งผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกและผู้เช่ารายอื่นๆ เป็นผู้เช่าที่มีชื่อเสียง และมีฐานลูกค้าที่เข้มแข็งจึงทำให้ความเสี่ยงในฐานลูกค้าของกองทรัสต์นั้นลดลง

31 ธันวาคม 2560



30 กันยายน 2561

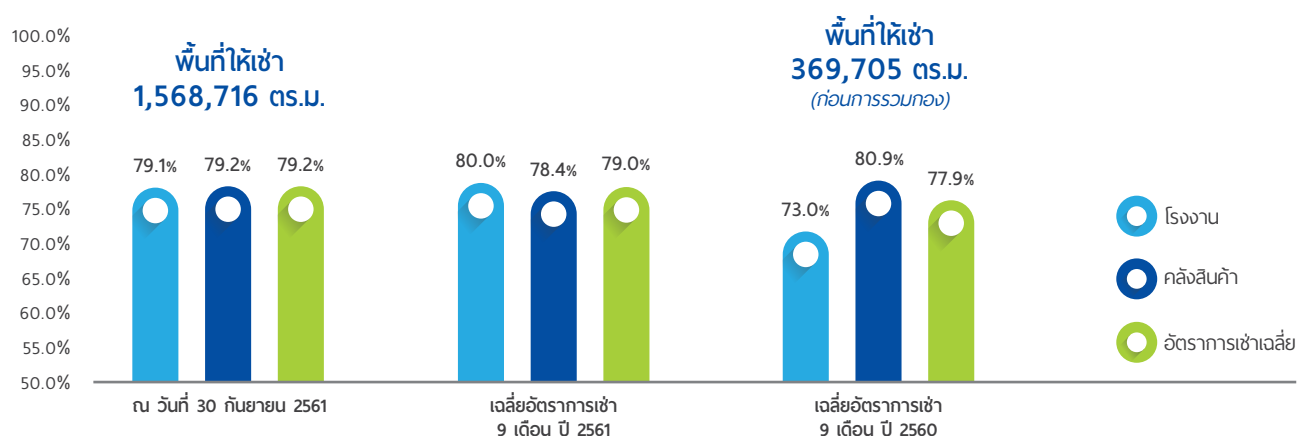




## 2.3 อัตราการเช่า

อัตราการเช่าเฉลี่ยสำหรับ 9 เดือน ปี 2561 อยู่ที่ 79.0% ซึ่งเพิ่มจาก 9 เดือนของปี 2560 ที่ 77.8% (+1.2%) โดยโรงงานมีอัตราการเช่าเฉลี่ย 9 เดือนอยู่ที่ 80.0% (+2.6%) และคลังสินค้ามีอัตราการเช่าเฉลี่ย 9 เดือนอยู่ที่ 78.4% (+0.2%) โดยรวมแล้วเนื่องจากภาพรวมอุตสาหกรรมของประเทศนั้นมีการเติบโตขึ้น และการส่งออก ตลอดจนการผลิตขึ้น จึงทำให้ความต้องการใช้โรงงาน และคลังสินค้าเพิ่มขึ้น โดยสรุปแล้วอัตราการเช่าของกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

### ภาพรวมอัตราการเช่า



## 3. การวิเคราะห์งบการเงิน

### 3.1 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

	9 เดือน 2561 (มกราคม - กันยายน)	9 เดือน 2560 (มกราคม - กันยายน)	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง%
รายได้รวม	1,954	404	1,550	385%
ต้นทุนทางการเงิน	133	55	78	142%
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	1,206	251	955	380%

กองทรัสต์ได้เปลี่ยนรอบระยะเวลาบัญชี จากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน โดยเริ่มตั้งแต่งวดบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 เป็นต้นไป ดังนั้นงบการเงินสำหรับปี 2561 จึงได้จัดทำขึ้นตามวันสิ้นสุดของรอบระยะเวลาบัญชีใหม่เป็นครั้งแรก โดยเป็นงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

เพื่อประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินในการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูล รวมถึงการอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้อย่างเหมาะสม จึงได้เปรียบเทียบผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 กับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยผู้ใช้งบการเงินสามารถดูรายละเอียดได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23 เรื่องข้อมูลเพิ่มเติม

## 1. รายได้จากการลงทุน

### 1.1 รายได้จากการเช่าและบริการ

สำหรับผลการดำเนินงานในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและบริการ 396.82 ล้านบาท และ 1,933.74 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 387.31 ซึ่งเป็นผลมาจาก

- **การเพิ่มขึ้นของจำนวนอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์**  
จากการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS, TGROWTH (“กองทุนรวม”) แผลงสภาพเข้ารวมกับกองทรัสต์ TREIT ช่วงเดือนธันวาคม 2560 รวมถึงในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีจำนวนโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 516 ยูนิต และมีพื้นที่ให้เช่ารวม 1,568,716 ตารางเมตร เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ที่กองทรัสต์มีจำนวนโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 98 ยูนิต และมีพื้นที่ให้เช่ารวม 369,705 ตารางเมตร
- **การเพิ่มขึ้นของพื้นที่เช่าและอัตราเช่า**  
นอกจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่าตามที่กล่าวข้างต้นแล้วนั้น กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงขึ้นด้วย ทำให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีพื้นที่เช่าของอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสามารถรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ เพิ่มขึ้นมากกว่า 3 เท่า เมื่อเทียบกับจำนวนพื้นที่เช่าของอาคารโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ทำให้รายได้ค่าเช่าและบริการในช่วง 9 เดือนของปี 2561 เพิ่มขึ้นมากกว่า 3.8 เท่า เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปี 2560

### 1.2 รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยเกิดจากการที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงาน กองทรัสต์อาจนำสภาพคล่องส่วนเกินไปลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล เงินฝากประจำกับธนาคารพาณิชย์ ในรับฝากเงินที่มีอายุไม่เกิน 12 เดือน หรือการลงทุนอื่น ที่ได้มีการพิจารณาถึงระดับความเสี่ยงของการลงทุน และถือเป็นทางเลือกทางหนึ่งในการบริหารเงินที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่สูงกว่าการฝากเงินประเภทออมทรัพย์กับธนาคาร

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 2.92 ล้านบาท และ 9.47 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 6.55 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ TREIT ทำให้มีสภาพคล่องส่วนเกินจากการดำเนินงานมากขึ้น และกองทรัสต์มีการนำสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวไปลงทุนเป็นจำนวนที่มากกว่าเมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

### 1.3 รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 กองทรัสต์มีรายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า จำนวน 0.52 ล้านบาท และ 2.59 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 2.07 ล้านบาท เนื่องจากในเดือนสิงหาคม 2561 กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจาก บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”) และบริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) รวมเรียกว่า “กลุ่มไทคอน” โดยกลุ่มไทคอนมีเงื่อนไขของการรับประกันการมีผู้เช่าทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่า ณ วันที่กองทรัสต์ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทำให้กองทรัสต์มีรายรับจากการรับประกันการเพิ่มขึ้น 2.07 ล้านบาท เมื่อเทียบกับจำนวน 0.52 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งรายรับดังกล่าวนี้ได้สิ้นสุดเงื่อนไขการรับประกันการมีผู้เช่าในเดือนธันวาคม 2559 แต่อย่างไรก็ตามในปี 2560 กองทรัสต์มีการรับรู้รายได้จากการรับประกันสำหรับโรงว่างบางส่วนที่ไม่ได้ทำการบันทึกเป็นรายได้ภายในปี 2559

### 1.4 รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 3.60 ล้านบาท และ 7.10 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 3.50 ล้านบาท รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและบริการ และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค (หากมี) ที่ทำระหว่างผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินกับกองทรัสต์ รายได้ดังกล่าวจะมีผลบังคับหากผู้เช่ารายย่อยทำการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด

### 1.5 รายได้อื่น

รายได้อื่นมาจากรายได้จากการรับเงินค่าเบี้ยประกันจากบริษัทประกันภัยตามเงื่อนไขสัญญาประกันภัย ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 กองทรัสต์มีรายได้อื่นจำนวน 0.01 ล้านบาท และ 1.00 ล้านบาท ตามลำดับ

## 2. ค่าใช้จ่าย

### 2.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์มีจำนวน 37.63 ล้านบาท และ 235.79 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 198.16 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ TREIT ในช่วงเดือนธันวาคม 2560 ซึ่งทำให้กองทรัสต์มีรายได้ ทำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ และมูลค่าสินทรัพย์โดยรวมของกองทรัสต์เพิ่มขึ้น ซึ่งส่งผลต่อการคำนวณ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมพิเศษ และค่าธรรมเนียมการบริหาร



จัดการกองทรัสต์เพิ่มขึ้นในทางเดียวกัน อนึ่งหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าสู่กองทรัสต์ TREIT ทางกองทรัสต์ได้เริ่มใช้อัตราค่าธรรมเนียมใหม่ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมของผู้ถือหุ้นกองทุนรวม และผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นกองทุนรวม และผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันที่ 18 - 19 ตุลาคม 2560 โดยเริ่มปรับใช้ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2560 เป็นต้นไป ซึ่งอัตราใหม่ที่ปรับใช้นั้นเป็นไปตามขนาดทรัพย์สินของกองทรัสต์ การบริหารจัดการและการดำเนินงานต่าง ๆ ของกองทรัสต์อย่างครบถ้วน เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

## 2.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 ค่าธรรมเนียมทรัสต์ มีจำนวน 4.39 ล้านบาท และ 12.86 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 8.47 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นมาจากการที่มูลค่าทรัพย์สินโดยรวมของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าร่วมกับกองทรัสต์ TREIT อีกทั้งกองทรัสต์ได้ทำการใช้อัตราค่าธรรมเนียมทรัสต์ใหม่ตามที่ได้รับอนุมัติจากการผู้ถือหุ้นกองทุนรวม และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 เป็นต้นมา

## 2.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน มีจำนวน 1.71 ล้านบาท และ 6.11 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 4.40 ล้านบาท ปัจจุบัน นายทะเบียนของกองทรัสต์ คือ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งดูแลการจัดส่งเอกสารการประชุม การปิดสมุดทะเบียน ฯลฯ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าร่วมกับกองทรัสต์ TREIT ในช่วงเดือนธันวาคม 2560 ส่งผลให้มีจำนวนของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้น และมีค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมนายทะเบียนเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

## 2.4 ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 ค่าธรรมเนียมทะเบียน มีจำนวน 0.53 ล้านบาท และ 1.95 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 1.42 ล้านบาท

## 2.5 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 2.92 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากในช่วงระยะเวลาดังกล่าวกองทรัสต์มีการโอนขายทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่า ในขณะที่ไม่มีรายการดังกล่าวในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

## 2.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 71.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน

53.21 ล้านบาท เมื่อเทียบกับจำนวน 18.25 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากทรัพย์สินภายใต้การบริหารเพิ่มขึ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าร่วมกับ TREIT ในเดือนธันวาคม 2560 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน อาทิเช่น ค่าซ่อมแซมอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ว่าง ค่าบริการส่วนกลาง สาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาอาคารโรงงาน และคลังสินค้าที่ว่าง ซึ่งเพิ่มขึ้นตามจำนวนทรัพย์สินที่รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าร่วมกับ TREIT ตามที่กล่าวข้างต้น

## 2.7 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่ายจำนวน 11.29 ล้านบาท และ 29.32 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 18.03 ล้านบาท เนื่องจากมีการรับรู้ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี (สินทรัพย์) เป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ในปี 2560 จำนวน 11.74 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในปี 2561 จำนวน 6.29 ล้านบาท

## 2.8 ต้นทุนทางการเงิน

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 กองทรัสต์มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 55.16 ล้านบาท และ 132.50 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 77.34 ล้านบาท การที่ต้นทุนการเงินเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากการที่กองทรัสต์มีหนี้สินที่มีการระดมเงิน (เงินกู้ยืม และหุ้นกู้) เพิ่มขึ้น ซึ่ง ณ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีหนี้สินที่มีการระดมเงินจำนวนรวม 6,933 ล้านบาท เมื่อเทียบกับจำนวนรวม 1,800 ล้านบาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของหนี้สินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อการแลกเปลี่ยนทรัพย์สินและการหนี้ของกองทุนรวมในการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ากับรวมกับกองทรัสต์ TREIT ในช่วงปลายปี 2560 รวมถึงการเพิ่มขึ้นของหนี้สินเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในช่วงเดือนสิงหาคม ปี 2561 ด้วย

## 2.9 รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ในรอบระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม ถึง 30 กันยายน 2560 และ 2561 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ จำนวน 251.10 ล้านบาท และ 1,206.37 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้น 955.27 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 380.43 ทั้งนี้ มีสาเหตุหลักมาจากในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1,933.74 ล้านบาท เมื่อเทียบกับจำนวน 396.82 ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า อันเป็นผลมาจากการโอนทรัพย์สินที่มีผู้เช่าจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ากับกองทรัสต์ TREIT ในเดือนธันวาคม 2560 รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในช่วงเดือนสิงหาคมและกันยายน 2561 และการเพิ่มขึ้นของอัตราเช่า โดยภายหลังการดำเนินการดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีพื้นที่เช่าที่รับรายได้ค่าเช่า และบริการที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 3 เท่า เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 30 กันยายน 2560

หนึ่ง งวด 9 เดือน สิ้นสุด 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8.30 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Unrealized Gain) จำนวน 1,789.20 ล้านบาท จากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประจำปี ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานอยู่ที่ 3,012.87 ล้านบาท

## 3.2 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง%
สินทรัพย์รวม	35,433	31,961	3,472	11%
หนี้สินที่มีการระดมเงิน	6,933	5,540	1,393	25%
สินทรัพย์สุทธิ	27,362	25,468	1,894	7%

### 1. สินทรัพย์

#### 1.1 เงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม มีมูลค่าทั้งสิ้น 33,987 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ประมาณ 3,537 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในเดือนสิงหาคมและกันยายน รวมถึงการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีอยู่ทั้งสิ้น 904.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 762.73 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2560 โดยเป็นการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทเงินฝากประจำ

#### 1.2 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีอยู่ทั้งสิ้นจำนวน 233.44 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 ประมาณ 935.00 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการที่กองทรัสต์มีการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทเงินฝากประจำเพิ่มขึ้นตามที่กล่าวข้างต้น

### 1.3 ลูกหนี้

#### 1.3.1 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 112.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 68.05 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เนื่องจากการค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยที่เพิ่มขึ้น รวมถึงลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการที่เกิดจากส่วนต่างของรายได้ค่าเช่าและบริการจากการบันทึกบัญชีกับรายที่รับรู้จริง โดยรายได้ค่าเช่า

และบริการตามการบันทึกบัญชีจะทยอยรับรู้รายได้เป็นเส้นตรงตามอายุสัญญาของผู้เช่ารายย่อย อย่างไรก็ตามกองทรัสต์มีการเก็บค่ามัดจำการเช่าโรงงาน/คลังสินค้า เป็นจำนวน 3 - 6 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อย เพื่อบรรเทาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดนัดชำระ

#### 1.3.2 ลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ลูกหนี้อื่น จำนวน 87.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 19.24 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีการบันทึกรายได้ค้างรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินของปี 2561 ซึ่งยังไม่ได้รับเรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อย โดยกองทรัสต์จะดำเนินการเรียกเก็บ และชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวในช่วงต้นปี 2562

#### 1.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี จำนวน 80.68 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2560 จำนวน 14.57 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้นจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม รวมถึงการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้ารวมกับกองทรัสต์ ในปี 2560 โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินการดังกล่าว อาทิเช่น ค่าบริการที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าบริการที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วย รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบันทึกบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี (สินทรัพย์) ในวันที่เกิดรายการ และทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี



## 1.5 สินทรัพย์อื่น

สินทรัพย์อื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีจำนวน 24.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 6.80 ล้านบาท อันเนื่องมาจาก กองทรัสต์ มีการวางแผนค้ำประกันค่าน้ำ มีเตอร์ไฟฟ้า กับ การไฟฟ้า การประปา รวมถึงค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งบันทึก เป็นสินทรัพย์ และทยอยรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายใน ระยะเวลา 5 ปี

## 2. หนี้สิน

### 2.1 เงินกู้ยืม และ หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมและหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 6,933.05 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมและหุ้นกู้จำนวน 1,393.08 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2560 มีสาเหตุมาจากการ กู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากกลุ่มบริษัทไทคอน ใน เดือนสิงหาคม 2561 ทั้งนี้ อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 อยู่ที่ร้อยละ 19.57 เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 ร้อยละ 2.24

### 2.2 ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและภาษีโรงเรือนค้างจ่าย

ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและภาษีโรงเรือนค้างจ่าย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีจำนวน 132.11 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 12.59 ล้านบาท เนื่องมาจากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ ค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย สำหรับการ บริหารจัดการกองทรัสต์ของเดือนกันยายน 2561 ที่จะครบกำหนด ชำระในเดือนตุลาคม 2561 ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียม ที่เพิ่มขึ้นเป็นผลของการที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีจำนวนมากขึ้น ทำให้ฐานในการคิดค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นไปในทางทิศทางเดียวกัน นอกจากนั้นยังมีค่าใช้จ่ายค้างจ่ายอันได้แก่ ค่าซ่อมแซมโรงงาน ค้างจ่าย ค่าสาธารณูปโภคค้างจ่าย รวมถึงค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย ซึ่งบางส่วนได้รับโอนมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าร่วม กับกองทรัสต์ TREIT

### 2.3 ดอกเบี้ยค้างจ่าย

ดอกเบี้ยค้างจ่าย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มีจำนวน 66.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 47.12 ล้านบาท เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2560 การเพิ่มขึ้น ของดอกเบี้ยค้างจ่ายมีสาเหตุมาจากการที่ในช่วง 9 เดือนของปี 2561 กองทรัสต์มีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ในเดือนมิถุนายน ซึ่ง การจ่ายชำระดอกเบี้ยหุ้นกู้เกิดขึ้นในเดือนมิถุนายน และธันวาคม ของทุกปี ตลอดอายุของหุ้นกู้ นอกจากนี้ ในเดือนสิงหาคมกองทรัสต์ มีการเบิกใช้วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ซึ่งมี กำหนดการชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน ดังนั้น ตามที่กองทรัสต์ได้ เปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาเป็นสิ้นสุด 30 กันยายน ของทุกปี และ เริ่มใช้รอบระยะเวลาบัญชีใหม่ในปี 2561 เป็นครั้งแรก จึงมีผลทำให้ ดอกเบี้ยค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560

## 2.4 ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย

ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 จำนวน 30.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 12.01 ล้านบาท จากสิ้นปี 2560 โดยภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจาก การจ่าย เงินปันผลของผลการดำเนินงานไตรมาส 2/2561 ในเดือนกันยายน การจ่ายค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เป็นต้น โดยภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายดังกล่าวกองทรัสต์จะยื่น ชำระภาษีในเดือน ตุลาคม 2561

### 2.5 ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า

ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 มี จำนวน 0.58 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์บันทึกรับรู้รายได้ค่า เช่าและบริการ ซึ่งผู้เช่ารายย่อยได้ชำระค่าเช่าและบริการของเดือน ตุลาคม 2561 ในเดือนกันยายน 2561

### 2.6 เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ จำนวน 844.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 83.08 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนทรัพย์สินเพิ่มเติมในช่วงเดือนสิงหาคม และกันยายนของปี 2561 ซึ่งกองทรัสต์ทำการรับโอนเงินมัดจำค่าเช่า และบริการ ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและบริการ และสัญญาให้ บริการสาธารณูปโภค (หากมี) จากผู้ให้เช่าเดิม

### 2.7 หนี้สินอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 หนี้สินอื่น จำนวน 12.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2560 จำนวน 5.37 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์ มีภาษีขายเพิ่มขึ้น จึงทำให้มียอดชำระภาษีมูลค่าเพิ่มขึ้นด้วย โดย กองทรัสต์จะชำระภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวในเดือนตุลาคม 2561

## 3. กุณจดทะเบียณและทุนที่ได้รับ จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับปี 2561

หลังจากการออกหน่วยทรัสต์ใหม่ กองทรัสต์มีกุณจดทะเบียณ 25,423.45 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหน่วยทรัสต์ จำนวน 2,602,387,048 หน่วย ทั้งนี้ ภายหลังจากการเพิ่มทุนในปี 2560 ดังกล่าวแล้ว ในปี 2561 กองทรัสต์ยังไม่มี การเพิ่มทุนจดทะเบียณ หรือได้รับเงินทุนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีการประกาศผลทุนจำนวน 241.76 ล้านบาท และ 8.07 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินคืนให้แก่ ผู้ถือหน่วยเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2561 และ วันที่ 11 กันยายน 2561 ตามลำดับ ส่งผลให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กุณจดทะเบียณ และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมูลค่าทั้งสิ้น 25,173.62 ล้านบาท

## 4. การบริหารเงินทุนและความเสี่ยงทางการเงิน

เป้าหมายของผู้จัดการกองทรัสต์คือการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งปัจจัยสำคัญที่เกี่ยวข้องคือการบริหารเงินทุนของกองทรัสต์ ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์ระดมเงินทุนผ่านการเพิ่มทุนและการระดมเงินผ่านการกู้ยืมและตราสารหนี้โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### 4.1 ส่วนของทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ได้มีการระดมทุน และลดทุน ดังรายละเอียดต่อไปนี้

	จำนวนหน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	วัตถุประสงค์ การเพิ่มทุน
1. เงินทุนเสนอขายครั้งแรก	342,500	10.0000	3,425,000	เพื่อระดมทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วยโรงงานและคลังสินค้าจำนวนทั้งสิ้น 45 ยูนิต
2. เพิ่มทุนครั้งที่ 1	224,300	10.0000	2,243,000	เพื่อระดมทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วยโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวนทั้งสิ้น 53 ยูนิต
3. ทุนที่เพิ่มเพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและการะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	2,035,587	9.7669	19,881,389	เพื่อระดมทุนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วยโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวนทั้งสิ้น 392 ยูนิต ทรัพย์สินอื่นและการะจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH
4. การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์				
ครั้งที่ 1		(0.1934)	(66,240)	
ครั้งที่ 2		(0.1743)	(59,697)	
ครั้งที่ 3		(0.0929)	(241,762)	
ครั้งที่ 4		(0.0031)	(8,067)	
รวม	2,602,387		25,173,623	

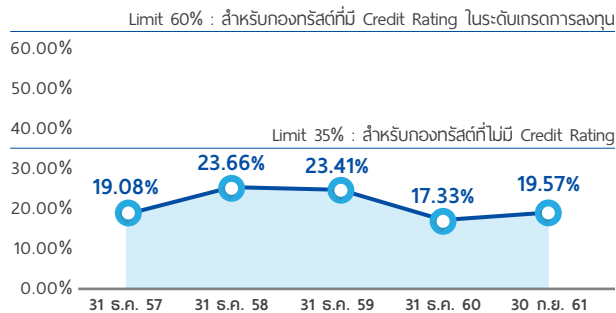
### 4.2 หนี้สินที่มีการระดมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีหนี้จากการออกหุ้นกู้ 5,540 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวนประมาณ 1,393 ล้านบาท (รวมทั้งสิ้น 6,933 ล้านบาท และเป็นดอกเบี้ยคงที่ทั้งหมด) โดยมีอัตราเฉลี่ยต้นทุนการกู้ยืมอยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.13 โดยอัตราส่วนเงินกู้ยืม และหุ้นกู้ต่อสินทรัพย์รวม อยู่ที่ร้อยละ 19.57% ซึ่งถือว่าน้อยกว่าตามที่ประกาศของ กสท กำหนดไว้ที่ 35% (สำหรับเครดิตองค์กรต่ำกว่าระดับลงทุน) และ 60% (สำหรับเครดิตองค์กรอยู่ที่ระดับการลงทุน)

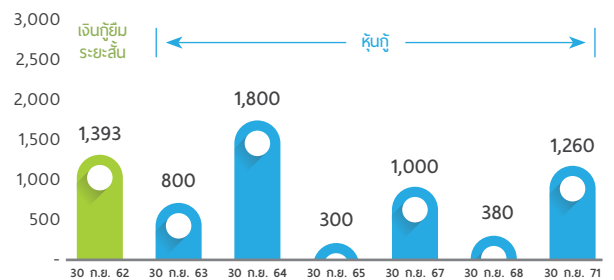
นอกจากนั้นอันดับเครดิตเรตติ้งกองทรัสต์ซึ่งจัดอันดับโดย บริษัท เกตติ้ง (ประเทศไทย) จำกัด อยู่ที่ A (tha) (Stable Outlook) (ระดับการลงทุน - Investment Grade) ซึ่งให้อันดับ ณ วันที่ 23 เมษายน ซึ่งถือเป็นเครดิตเรตติ้งที่สูงที่สุดสำหรับกองทรัสต์ประเภทอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ในประเทศไทย



## อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อสินทรัพย์รวม (LTV%)



## การครบกำหนดชำระคืนเงินต้นของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย ณ วันที่ 30 กันยายน 2561



## สรุปรายละเอียดหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย

	ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ยอดหนี้เงินกู้ยืมและหุ้นกู้	6,933 ล้านบาท	5,540 ล้านบาท
• เงินกู้ยืมระยะสั้น	1,393 ล้านบาท	3,740 ล้านบาท
• หุ้นกู้	5,540 ล้านบาท	1,800 ล้านบาท
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	19.57%	17.33%
เครดิตเรตติ้งกองทรัสต์	A (tha)	A (tha)
อัตราเฉลี่ยต้นทุนการกู้ยืม	3.13%	2.87%



# นักลงทุนสัมพันธ์

## 1. การวางแผนงานทางด้านนักลงทุนสัมพันธ์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการบริหารกองทรัสต์เพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเติบโต และต่อเนื่อง และรักษาความสัมพันธ์อันดีกับนักลงทุน โดยต้องมีหน้าที่เปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส โดยอยู่บนพื้นฐาน กฎหมาย กฏระเบียบ และจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง

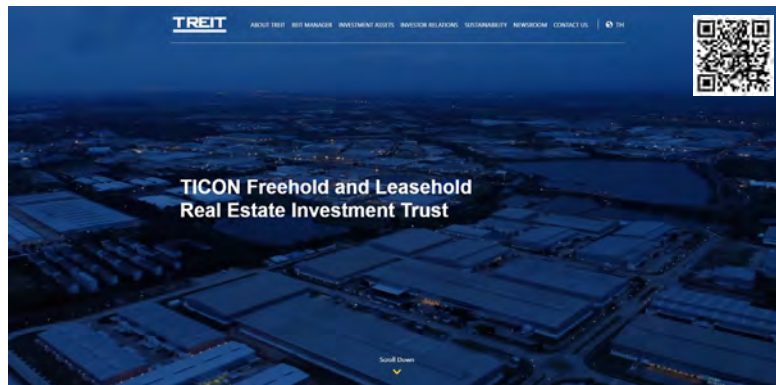
หลังจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS, TGROWTH เข้าร่วมกับกองทรัสต์ TREIT ซึ่งทำให้กองทรัสต์

TREIT มีจำนวนผู้ถือหน่วยเพิ่มขึ้นกว่า 8 พันท่าน ทางผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจ และสัญญาว่าจะตอบสนองความต้องการ และข้อมูลอันสำคัญเพื่อให้ผู้ถือหน่วยมีความมั่นใจในกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถตรวจสอบข้อมูลได้จากเว็บไซต์กองทรัสต์ การประกาศของกองทรัสต์ การเข้าร่วมประชุมสามัญ และวิสามัญ ตลอดจนกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์อื่นๆ ที่จะประกาศให้ทราบหากมีกิจกรรมเกิดขึ้น

## ช่องทางการติดต่อและการรับทราบข้อมูลของกองทรัสต์

### เว็บไซต์กองทรัสต์ TREIT

[www.treit.co.th](http://www.treit.co.th)



### Facebook

TREIT



เว็บไซต์ของกองทรัสต์ TREIT นั้นเป็นช่องทางในการที่นักลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างครบถ้วน และง่ายที่สุด เนื่องจากมีการนำเสนอข้อมูลที่ปรับปรุงให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งประกอบไปด้วย ข่าวสารองค์กร รายงานประจำปี จบการเงิน เอกสารนำเสนอข้อมูลองค์กร (presentation slide) กิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ และกลยุทธ์ของกองทรัสต์ TREIT

## การประกาศข่าวสารทั่วไป

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดตามข่าวสารได้จากช่องทางอื่นเช่น เว็บไซต์ SETTRADE ([www.settrade.com](http://www.settrade.com)) และเว็บไซต์ SET ([www.set.or.th](http://www.set.or.th))

## การประชุมสามัญ และวิสามัญ

กองทรัสต์ได้มีการจัดประชุมสามัญประจำปี เพื่อรายงานผลการดำเนินงาน และงบการเงินของกองทรัสต์ และ/หรือ เรื่องอื่นๆ ที่ต้องได้รับจากอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างเช่น การซื้อทรัพย์สินที่เกินมูลค่า 30% ของสินทรัพย์โดยรวมแต่ละขณะ และการออกหุ้นกู้ เป็นต้น และการประชุมวิสามัญ ซึ่งจะจัดเมื่อมีเรื่องที่ต้องขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกรณีที่ไม่ได้นำเสนอให้พิจารณาและอนุมัติในการประชุมสามัญประจำปี



## สรุปเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและการเผยแพร่งบการเงินของกองทรัสต์

รายละเอียดกิจกรรม	วันที่
ประกาศผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทน ไตรมาสที่ 1/2561	14 พฤษภาคม 2561
ประกาศผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทน ไตรมาสที่ 2/2561	14 สิงหาคม 2561
ประกาศผลการดำเนินงานและการจ่ายผลตอบแทน ไตรมาสที่ 3/2561 (สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี ปี 2561)	20 พฤศจิกายน 2561

## สรุปกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ประจำปี 2561 - 2562

รายละเอียดกิจกรรม	วันที่
งานนักลงทุนสัมพันธ์ "Pulse Asia 2018" ณ The Fullerton Hotel ประเทศสิงคโปร์	9 มกราคม 2561
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2561	5 เมษายน 2561
Investor Day ณ โรงแรม Okura Prestige	21 พฤษภาคม 2561
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2561	1 สิงหาคม 2561
ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ประจำปี 2562	28 มกราคม 2562

## 2. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ประวัติการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ สถิติการเปลี่ยนแปลงราคาตลาด สำหรับปี 2560 และสรุปเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

### นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

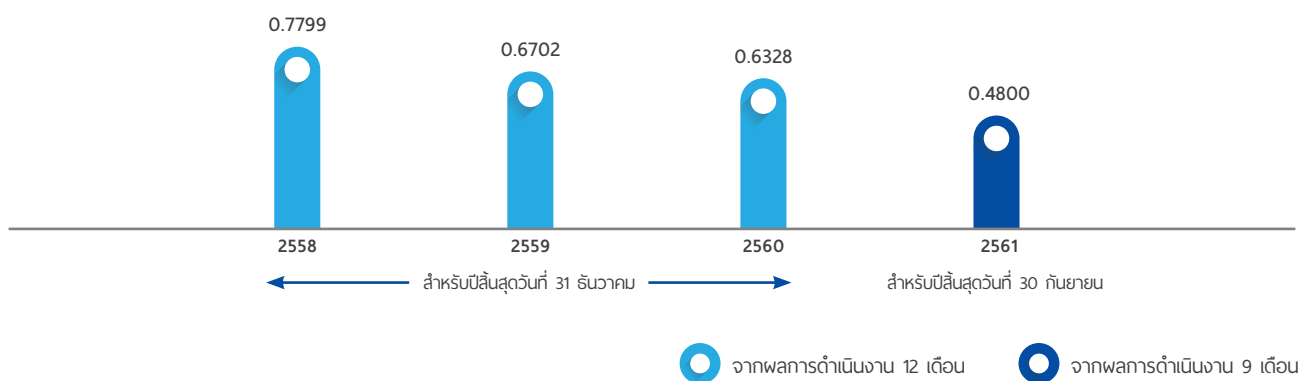
1. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณีหรืออัตราอื่นใดที่ ก.ล.ต. กำหนด
2. ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

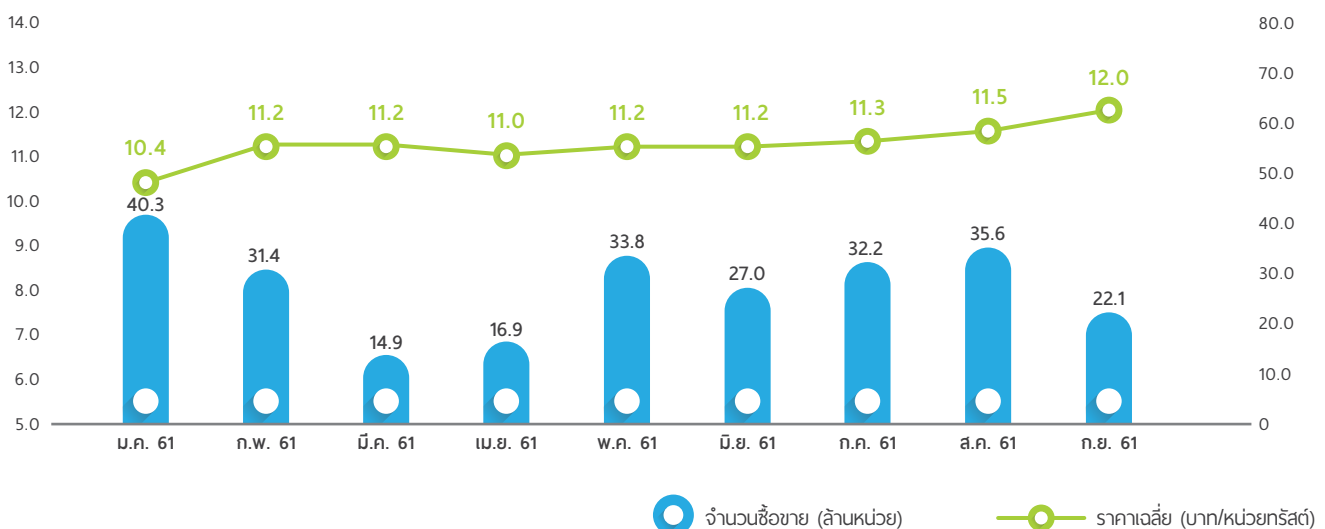
1. ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือพ้องกันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

2. ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนวันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดย
  - ก. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
  - ข. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ค. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนและทรัสต์หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
3. ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียน
4. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของทรัสต์
5. ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และการลดทุนตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์



### สรุปราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ประจำปี 2561





ข้อมูลการซื้อขาย หน่วยทรัสต์

		สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม			สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน	
		2557	2558	2559	2560	2561
ราคาตลาด ณ วันเปิดการซื้อขายของปี	บาท/หน่วยทรัสต์		10.09	9.95	9.70	10.40
ราคาตลาดสูงสุดในปี	บาท/หน่วยทรัสต์		10.90	10.70	10.50	12.20
ราคาตลาดต่ำสุดในปี	บาท/หน่วยทรัสต์	เริ่มทำการซื้อขาย	9.71	9.70	8.15	10.20
ราคาตลาด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	บาท/หน่วยทรัสต์	ณ วันที่ 9 มกราคม 2558	9.95	9.70	10.40	11.80
จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ที่ทำการซื้อขายในปี	ล้านหน่วย		44.32	57.17	110.60	254.20
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน	ล้านหน่วย		0.18	0.23	0.46	1.38

อ้างอิงจาก: Yahoo Finance

ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 28 กันยายน 2561 (วันทำการสุดท้ายของรอบปี 2561)

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ TREIT	จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ (ล้านหน่วย)	% (จากจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมด)
1	กลุ่มบริษัทไทคอน	609.7	23.4%
2	สำนักงานประกันสังคม	449.4	17.3%
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	159.8	6.1%
4	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	104.9	4.0%
5	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	52.5	2.0%
6	บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน)	37.4	1.4%
7	บริษัท มิตรสุข แอนด์ โค (เอเชีย แปซิฟิค) พรีอี่แอลทีดี	35.0	1.3%
8	กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	27.6	1.1%
9	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	25.2	1.0%
10	CIMB-PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	23.4	0.9%
รวม		1,524.9	58.5%

นักวิเคราะห์กองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์มีนักวิเคราะห์ ซึ่งทำการวิจัยและวิเคราะห์โดยนักวิเคราะห์จาก DBS Vickers Securities (Thailand) Co., Ltd.

ติดต่อฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

ทางฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ยินดีที่จะตอบข้อซักถาม หรือให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และผู้สนใจ หากต้องการสอบถามสามารถติดต่อได้ที่

นางสาวพรพิมล ศุภวิรัชบัญชา

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงิน (รักษาการ) ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์

โทรศัพท์ : 0 2679 6565      โทรสาร : 0 2287 3153  
อีเมล : ir.treit@tmanrm.com      เว็บไซต์ : www.treit.co.th

# แผนที่ ที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้ของกองทรัสต์





# อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานคุณภาพสูง ในหลากหลายทำเล ยุทธศาสตร์ และหลากหลายนิคมอุตสาหกรรม รวม 516 ยูนิต พื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 1,568,716 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

## ทรัพย์สินประเภทโรงงาน

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / โครงการ	จำนวนโรงงาน (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่ารวม	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)
1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา	13	27,050	1.7%	638.5
2	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค จ.พระนครศรีอยุธยา	36	99,728	6.4%	2,199.7
3	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จ.พระนครศรีอยุธยา	54	128,582	8.2%	2,735.9
4	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร จ.ปทุมธานี	17	41,200	2.6%	835.1
5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู จ.สมุทรปราการ	11	35,525	2.3%	876.6
6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี จ.ชลบุรี	94	231,225	14.7%	6,204.3
7	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช (บ่อวิน) จ.ชลบุรี	3	7,200	0.5%	187.8
8	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 1) จ.ชลบุรี	19	39,250	2.5%	918.3
9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 2) จ.ชลบุรี	9	21,025	1.3%	452.4
10	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) จ.ชลบุรี	13	38,100	2.4%	862.1
11	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง จ.ระยอง	30	81,600	5.2%	2,048.2
รวม		299	750,485	47.8%	17,958.9

## ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม / โครงการ	จำนวนคลังสินค้า (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนต่อพื้นที่ให้เช่ารวม	มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)
1	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค โรจนะ จ.พระนครศรีอยุธยา	3	18,324	1.2%	341.5
2	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1 จ.พระนครศรีอยุธยา	13	67,306	4.3%	1,669.7
3	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2 จ.พระนครศรีอยุธยา	4	9,800	0.6%	171.6
4	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 จ.สมุทรปราการ	10	76,477	4.9%	1,225.1
5	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 จ.สมุทรปราการ	28	106,692	6.8%	1,973.0
6	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค โรจนะ ปราจีนบุรี จ.ปราจีนบุรี	1	10,020	0.6%	192.1
7	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา จ.ฉะเชิงเทรา	81	258,260	16.5%	5,347.6
8	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อมตะ ซิตี้ ชลบุรี จ. ชลบุรี	7	19,650	1.3%	469.9
9	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1 จ.ชลบุรี	5	10,600	0.7%	153.1
10	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 1 จ.ชลบุรี	21	69,404	4.4%	1,343.1
11	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 จ.ชลบุรี	15	43,950	2.8%	921.4
12	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 (A) จ.ชลบุรี	7	35,430	2.3%	615.7
13	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 (B) จ.ชลบุรี	4	11,400	0.7%	162.3
14	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 2 (A) จ.ชลบุรี	4	15,800	1.0%	245.6
15	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา จ.ชลบุรี	5	44,418	2.8%	837.2
16	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บ่อวิน จ.ชลบุรี	9	20,700	1.3%	359.7
รวม		217	818,231	52.2%	16,028.5

# ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพตอนเหนือ

## นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

นิคมอุตสาหกรรมบางปะอินตั้งอยู่ในตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บนโครงข่ายทางหลวงแผ่นดินที่สามารถขนส่งกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศได้โดยสะดวก และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน เป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

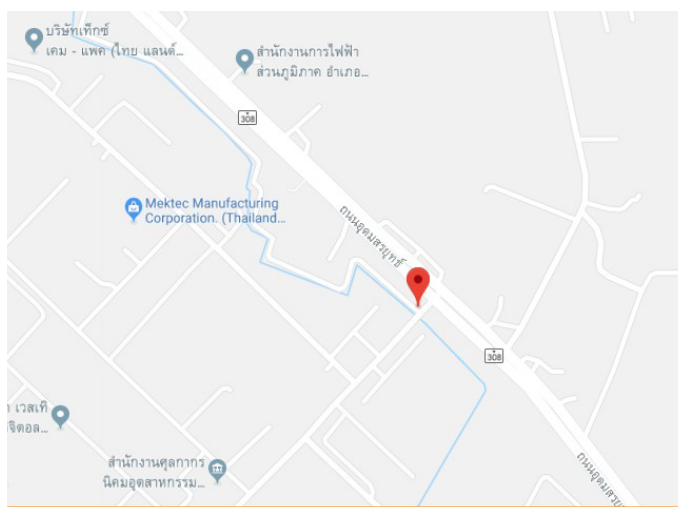
- กรุงเทพมหานคร 56 กม.
- สนามบินดอนเมือง 41 กม.
- สนามบินสุวรรณภูมิ 95 กม.
- ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 65 กม.

### 🏠 **ทรัพย์สินปัจจุบัน**

- อาคารโรงงาน 13 ยูนิต
- พื้นที่ให้เช่ารวม 27,050 ตารางเมตร

📊 **รูปแบบการลงทุน** กรรมสิทธิ์ 100%

💰 **มูลค่าทรัพย์สินรวม** 638.50 ล้านบาท



## นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว้า)

นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค (บ้านหว้า) ตั้งอยู่บนถนนสายเอเชีย กิโลเมตร 59-60 ตำบลบ้านหว้า อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สะดวกต่อการขนส่งสินค้า เป็นแหล่งผลิตที่สำคัญของกลุ่มอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

- กรุงเทพมหานคร 60 กม.
- สนามบินดอนเมือง 44 กม.
- สนามบินสุวรรณภูมิ 85 กม.
- ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 65 กม.

### 🏠 **ทรัพย์สินปัจจุบัน**

- อาคารโรงงาน 36 ยูนิต
- พื้นที่ให้เช่ารวม 99,728 ตารางเมตร

📊 **รูปแบบการลงทุน**

- กรรมสิทธิ์ 88%
- สิทธิการเช่า 12%
- สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 2586)

💰 **มูลค่าทรัพย์สินรวม** 2,199.70 ล้านบาท





## สวนอุตสาหกรรมโรจนะ & โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค โรจนะ อยุธยา

นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยาตั้งอยู่บนทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาและการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ตั้งอยู่บนถนนโรจนะ (ทางหลวงหมายเลข 309) เชื่อมต่อกับถนนสายเอเชีย (ทางหลวงหมายเลข 32) และถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ใช้เวลาเดินทางเพียง 45-60 นาที จากกรุงเทพมหานคร เอื้ออำนวยต่อการคมนาคมขนส่งสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ และมีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน

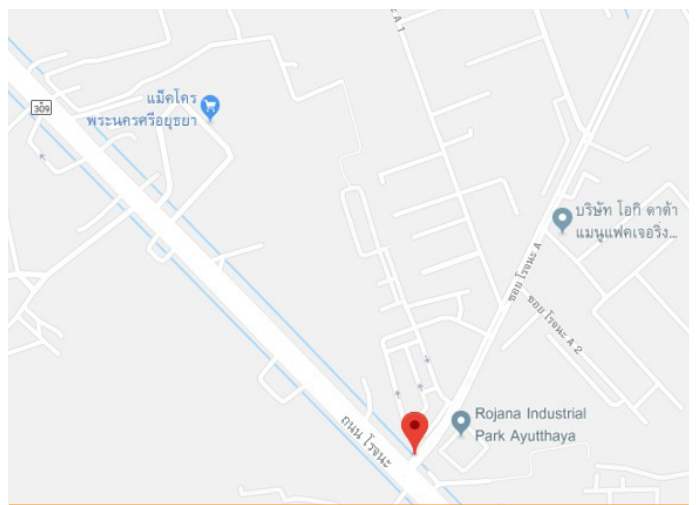
### 📍 ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อาคารโรงงาน

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

- กรุงเทพมหานคร 70 กม.
- สนามบินดอนเมือง 59 กม.
- สนามบินสุวรรณภูมิ 84 กม.
- ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 75 กม.
- ท่าเรือแหลมฉบัง 187 กม.
- สถานีบรรจุและแยกสินค้าส่งออก 86 กม.
- สถานีขนส่งสินค้าคลองหลวง 37 กม.
- ถนนวงแหวนรอบนอก 21 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน 23 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค 15.7 กม.
- เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 27.5 กม.



### 🏠 ทรัพย์สินปัจจุบัน

- อาคารโรงงาน 54 ยูนิต
- อาคารคลังสินค้า 3 ยูนิต
- พื้นที่ให้เช่ารวม 146,906 ตารางเมตร

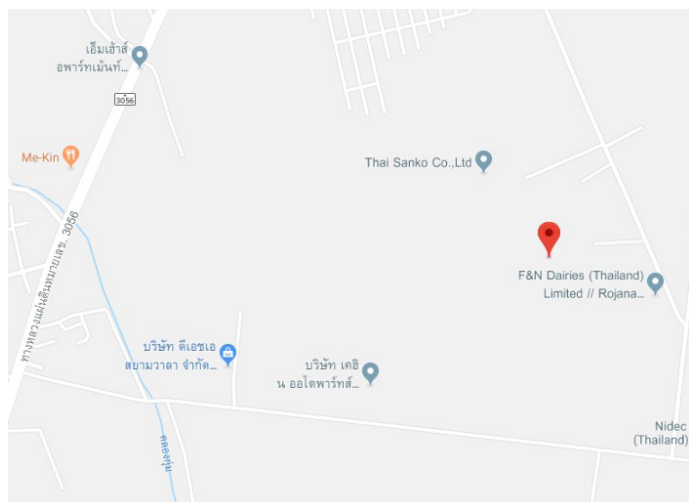
อาคารคลังสินค้า

### 📊 รูปแบบการลงทุน

- กรรมสิทธิ์ 93%
- สิทธิการเช่า 7%
- สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 2586)

### 💰 มูลค่าทรัพย์สินรวม

3,077.40 ล้านบาท



## เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร

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

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดปทุมธานี

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

- กรุงเทพมหานคร 46 กม.
- สนามบินดอนเมือง 30 กม.
- สนามบินสุวรรณภูมิ 70 กม.
- ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 60 กม.

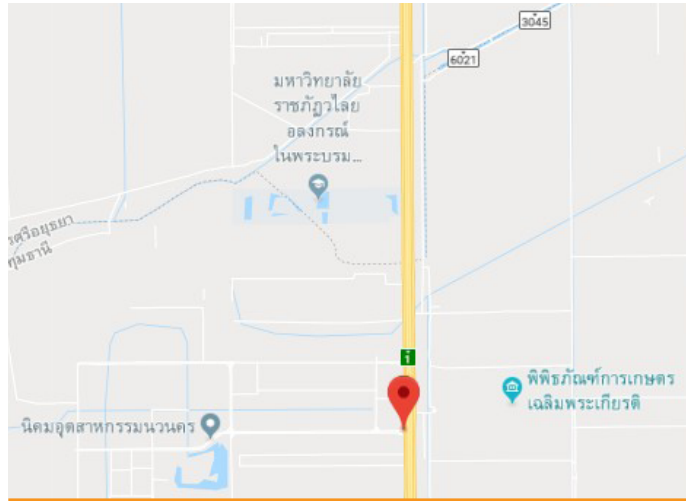
### 🏢 กรัฟฟี่สินปัจจุบัน

- อาคารโรงงาน 17 ยูนิต์
- พื้นที่ให้เช่ารวม 41,200 ตารางเมตร

### 🏠 รูปแบบการลงทุน

- กรรมสิทธิ์ 88%
- สิทธิการเช่า 12%
- สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 11 ธ.ค. 2586)

💰 **มูลค่าทรัพย์สินรวม** 835.10 ล้านบาท



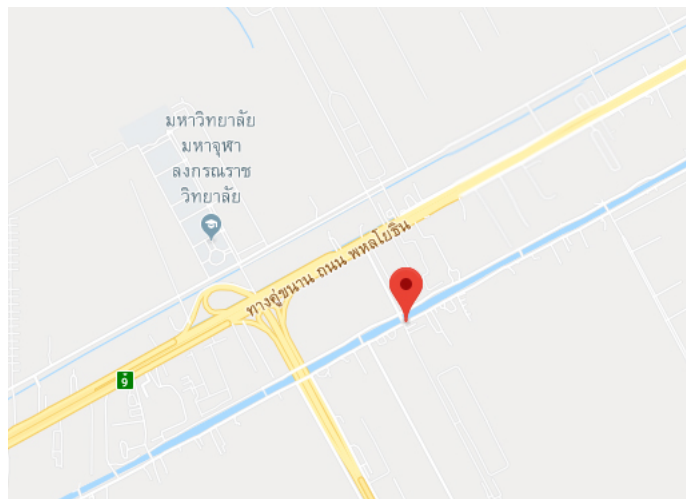
## โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1




โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1 ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกเพียง 200 เมตร ซึ่งสะดวกต่อการขนส่งกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานคร และภูมิภาคต่างๆ นอกจากนี้ยังแวดล้อมไปด้วยศูนย์กระจายสินค้าขนาดใหญ่ ทำให้ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1 มีข้อได้เปรียบต่อการขนส่งกระจายสินค้าอย่างมาก

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

- กรุงเทพมหานคร 31 กม.
- สนามบินดอนเมือง 44 กม.
- สนามบินสุวรรณภูมิ 64 กม.
- ท่าเรือแหลมฉบัง 167 กม.
- สถานีบรรจุและแยกสินค้าคลอง 60 กม.
- สถานีขนส่งสินค้าคลองหลวง 16 กม.
- ถนนวงแหวนรอบนอก 0.9 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน 5 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค 17 กม.
- เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 13.5 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา 26 กม.



	<b>ทรัพย์สินปัจจุบัน</b>	
	อาคารคลังสินค้า	13 ยูนิต
	พื้นที่ให้เช่ารวม	67,306 ตารางเมตร
	<b>รูปแบบการลงทุน</b>	กรรมสิทธิ์ 100%
	<b>มูลค่าทรัพย์สินรวม</b>	1,669.70 ล้านบาท

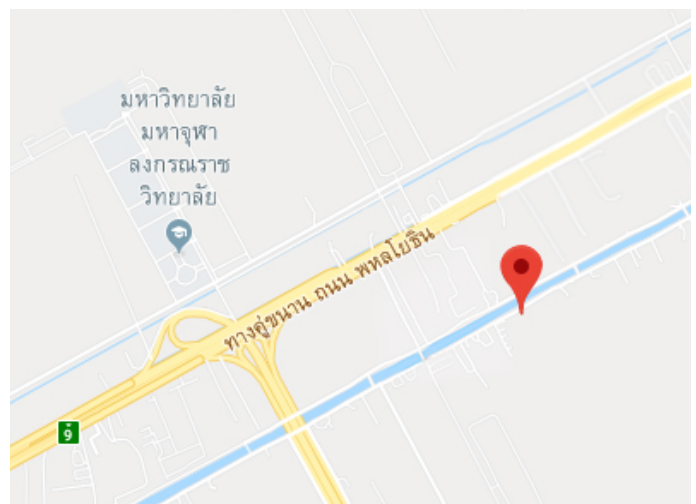
## โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2




โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 2 ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม. 57 พังงาเข้าสู่กรุงเทพมหานคร (ไม่ไกลจากโครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค วังน้อย 1) รองรับการขยายตัวของอุตสาหกรรมขนส่งและโลจิสติกส์ บนทำเลยุทธศาสตร์บนถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) อยู่ห่างจากถนนวงแหวนตะวันตกไม่ถึง 4 กม. และในอนาคตยังสามารถเชื่อมต่อกับทางหลวงหมายเลขที่ 6 (บางปะอิน-นครราชสีมา) สะดวกต่อการขนส่งกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานคร และภูมิภาคต่างๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งช่วยสนับสนุนการดำเนินการด้านโลจิสติกส์ไปยังภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

### ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

• กรุงเทพมหานคร	33 กม.
• สนามบินดอนเมือง	46 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	66 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	169 กม.
• สถานีบรรจุและแยกสินค้าส่งออก	62 กม.
• สถานีขนส่งสินค้าคลองหลวง	18 กม.
• ถนนวงแหวนรอบนอก	2.9 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	7 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค	19 กม.
• เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร	15.5 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมโรจนะ อยุธยา	28 กม.



	<b>ทรัพย์สินปัจจุบัน</b>	
	อาคารคลังสินค้า	4 ยูนิต
	พื้นที่ให้เช่ารวม	9,800 ตารางเมตร
	<b>รูปแบบการลงทุน</b>	กรรมสิทธิ์ 100%
	<b>มูลค่าทรัพย์สินรวม</b>	171.60 ล้านบาท



# ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพตะวันออก

## นิคมอุตสาหกรรมบางปู

นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตั้งอยู่ในเขตตำบลบางปูใหม่และตำบลแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ เป็นทำเลศักยภาพสูงทั้งด้านความสะดวกในการคมนาคมขนส่ง ระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอ ตั้งอยู่ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร ง่ายต่อการจัดหาแรงงาน และสามารถเชื่อมต่อไปถึงพื้นที่กลุ่มอุตสาหกรรมในเขตระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และท่าเรือน้ำลึกได้โดยสะดวก

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดสมุทรปราการ

### ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

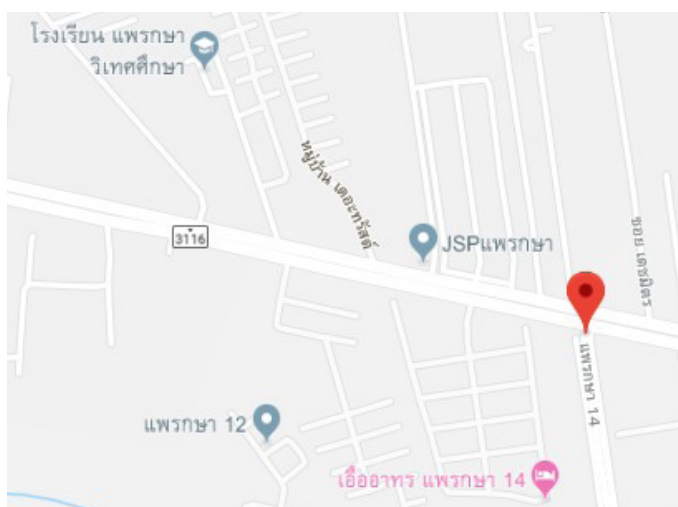
- กรุงเทพมหานคร 37 กม.
- สนามบินสุวรรณภูมิ 20 กม.
- ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 24 กม.
- ท่าเรือแหลมฉบัง 100 กม.

### 🏠 ทรัพย์สินปัจจุบัน

- อาคารโรงงาน 11 ยูนิต
- พื้นที่ให้เช่ารวม 35,525 ตารางเมตร

### 🏗️ รูปแบบการลงทุน กรรมสิทธิ์ 100%

### 💰 มูลค่าทรัพย์สินรวม 876.60 ล้านบาท



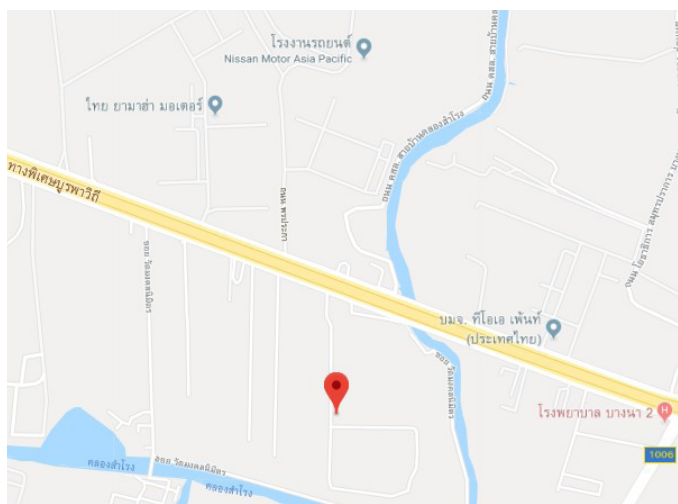
## โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1

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

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดสมุทรปราการ

### 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 ชลบุรี 35 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมบางพลี 2.7 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมบางปู 21 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง 24.2 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมเวลล์โกรว์ 15.9 กม.



### ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า  
พื้นที่ให้เช่ารวม

10 ยูนิต  
76,477 ตารางเมตร

### รูปแบบการลงทุน

- สิทธิการเช่า 100%
- สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 24 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 2586)

### มูลค่าทรัพย์สินรวม

1,225.10 ล้านบาท

## โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3

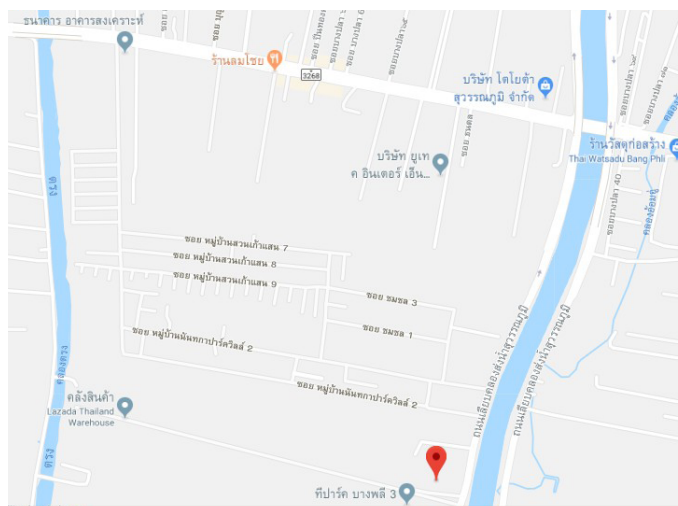
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตั้งอยู่บนถนนชลหารพิจิตร เชื่อมต่อกับบางนา-ตราด กม. 19 ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นท่าอากาศยานศึกษาสูง เหมาะกับภาคอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ และการกระจายสินค้า

### ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดสมุทรปราการ

### 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 อมาตย์ ซิตี้ ชลบุรี 40.5 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมบางพลี 6.3 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมบางปู 17.3 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง 23.6 กม.
- นิคมอุตสาหกรรมเวลล์โกรว์ 21.5 กม.



### ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า  
พื้นที่ให้เช่ารวม

28 ยูนิต  
106,692 ตารางเมตร

### รูปแบบการลงทุน

- สิทธิการเช่า 100%
- สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 29 ปี (ถึงวันที่ 30 ธ.ค. 2588 และ 30 ส.ค. 2591)

### มูลค่าทรัพย์สินรวม

1,972.98 ล้านบาท

## โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ไรzone ปราจีนบุรี

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ไรzone ปราจีนบุรี ตั้งอยู่บนถนนสาย 304 ในทำเลที่เหมาะสมสำหรับอุตสาหกรรมหลากหลายประเภท เป็นทำเลยุทธศาสตร์ที่สะดวกต่อการขนส่ง และกระจายสินค้าให้แก่ผู้ผลิต และผู้ประกอบการในหลากหลายธุรกิจ รวมถึงภาคอุตสาหกรรม ยานยนต์ และอิเล็กทรอนิกส์ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง

นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลศักยภาพสูงเชื่อมต่อกับเขตเศรษฐกิจพิเศษจังหวัดสระแก้วซึ่งเป็นช่องทางสู่ตลาดอาเซียนอีกด้วย

### 📍 ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดปราจีนบุรี

#### 📏 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

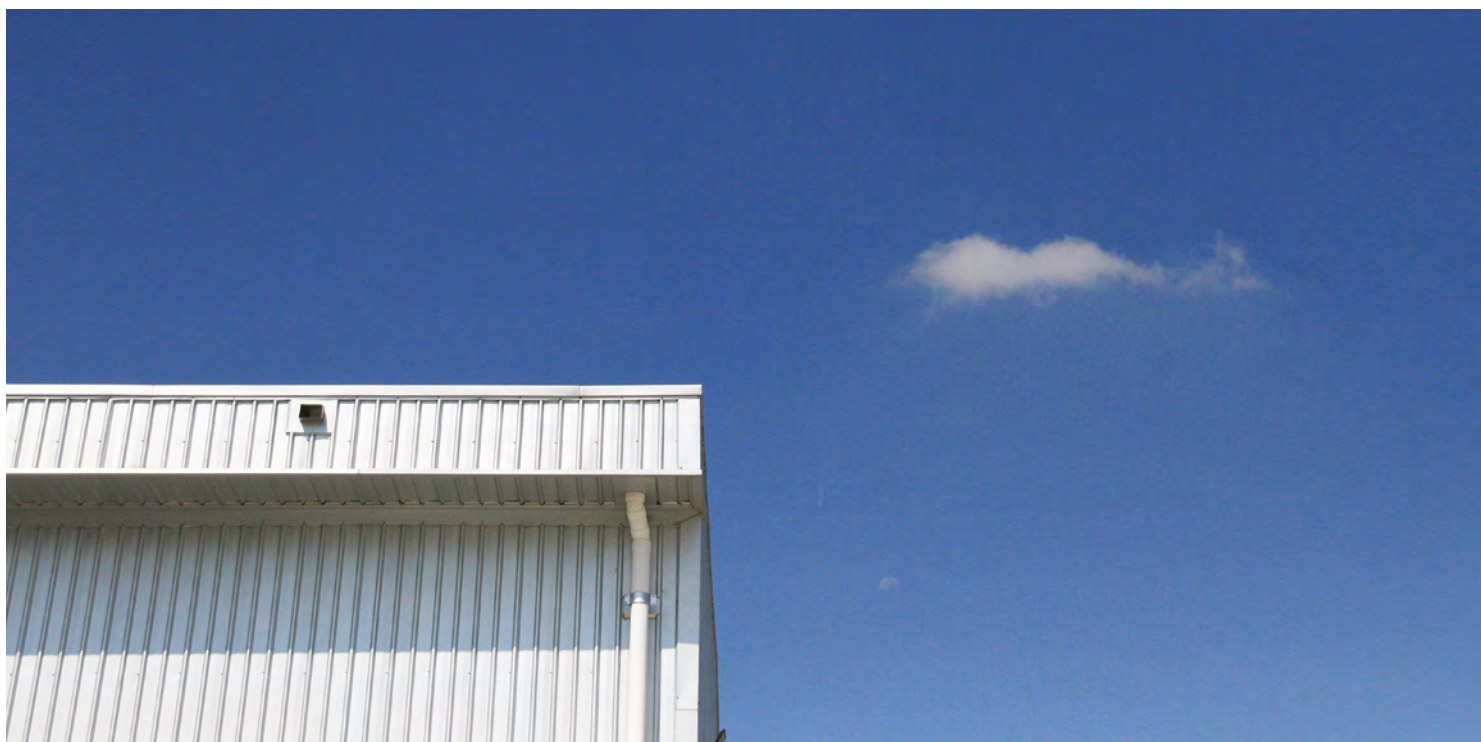
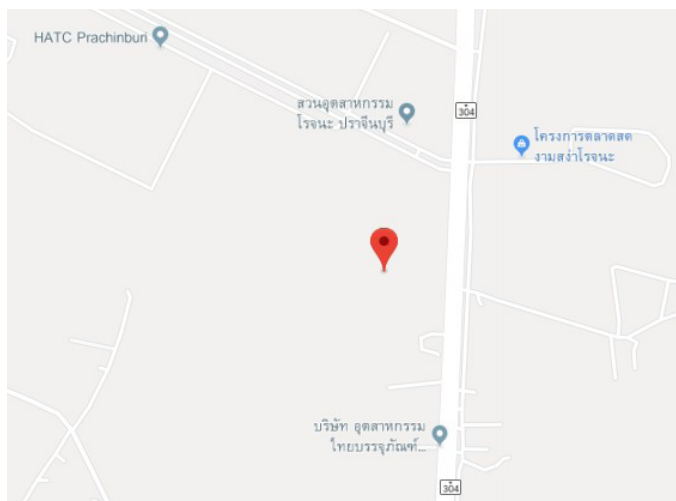
- อาคารคลังสินค้า 1 ยูนิต
- พื้นที่ให้เช่ารวม 10,020 ตารางเมตร

#### 🏗️ รูปแบบการลงทุน

กรรมสิทธิ์ 100%

#### 💰 มูลค่าทรัพย์สินรวม

192.10 ล้านบาท





# ทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจ เขตเศรษฐกิจภาคตะวันออก

## นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) & โครงการโทคอน ไลจิสติกส์ พาร์ค อมตะนคร

นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) บนถนนบางนา-ตราด กม.57 ไม่ไกลจากกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง สะดวกต่อการเดินทางและการขนส่งสินค้าด้วยเส้นทางที่หลากหลาย ได้แก่ ถนนบางนา-ตราด, ทางพิเศษบูรพาวิถี และทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) มีระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เพียบพร้อม เป็นนิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ เป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงกลุ่มอุตสาหกรรมภาคการผลิตที่หลากหลาย เป็นพื้นที่สำคัญสำหรับภาคการผลิต

### 📍 ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดชลบุรี

อาคารโรงงาน

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

- กรุงเทพมหานคร 57 กม.
- สนามบินสุวรรณภูมิ 42 กม.
- ท่าเรือแหลมฉบัง 46 กม.
- สถานีบรรจุและแยกสินค้าส่งออก 50.9 กม.
- ถนนวงแหวนรอบนอก 52 กม.

### 🏢 ทรัพย์สินปัจจุบัน

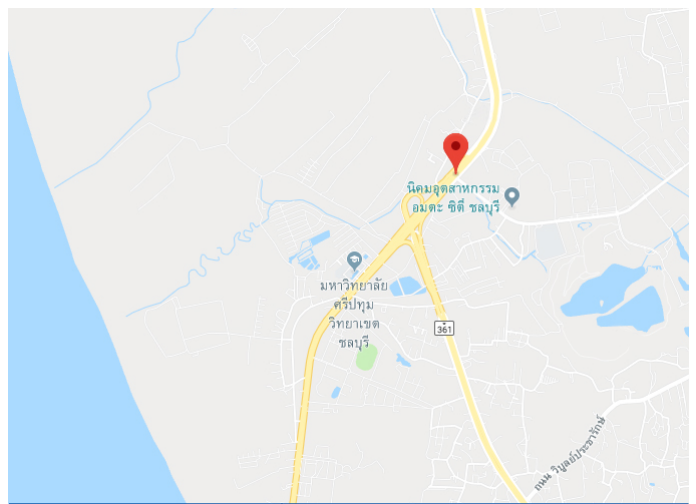
อาคารโรงงาน 94 ยูนิต  
อาคารคลังสินค้า 7 ยูนิต  
พื้นที่ให้เช่ารวม 250,875 ตารางเมตร

### 📊 รูปแบบการลงทุน

- กรรมสิทธิ์ 79%
- สิทธิการเช่า 21%
- สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ 26 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 2586 และ 17 ธ.ค. 2588)

### 💰 มูลค่าทรัพย์สินรวม

6,674.20 ล้านบาท



### อาคารคลังสินค้า



## นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี (บ่อวิน) & โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บ่อวิน

นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ห่างจากกรุงเทพมหานคร 110 กม. สามารถเดินทางโดยทางหลวงหมายเลข 331 และทางหลวงหมายเลข 331 ใหม่ ซึ่งเชื่อมโยงทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) และเชื่อมโยงสู่ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง สะดวกต่อการขนส่งสินค้า การจัดการโลจิสติกส์และการกระจายสินค้า นอกจากนี้สามารถเดินทางไปตัวอำเภอศรีราชาได้โดยสะดวก เพียง 25 กม. เป็นแหล่งการผลิตที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกลุ่มอุตสาหกรรมหลักขนาดใหญ่ อีเล็กทรอนิกส์ พลังงาน ชิ้นส่วนยานยนต์ และอุตสาหกรรมเพื่อการส่งออก รวมถึงเป็นทำเลยุทธศาสตร์สำหรับธุรกิจการขนส่งและโลจิสติกส์เพื่อสนับสนุนภาคการผลิตที่หลากหลายในพื้นที่

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดชลบุรี

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

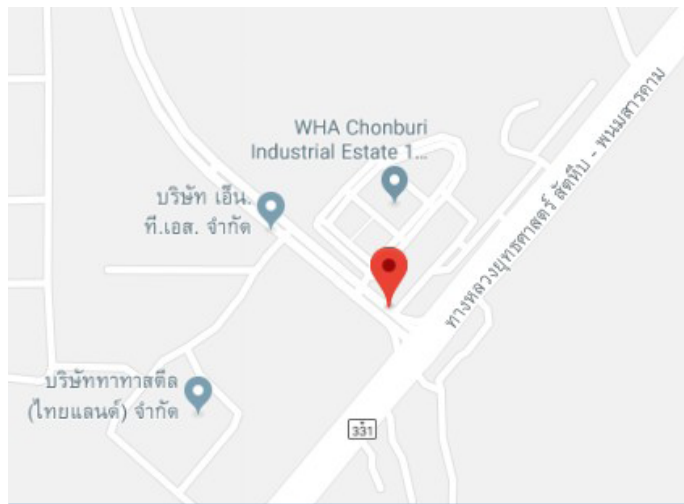
- กรุงเทพมหานคร 100 กม.
- สนามบินสุวรรณภูมิ 83 กม.
- ท่าเรือแหลมฉบัง 25 กม.

### 🏢 **ทรัพย์สินปัจจุบัน**

- อาคารโรงงาน 3 ยูนิต
- อาคารคลังสินค้า 9 ยูนิต
- พื้นที่ให้เช่ารวม 27,900 ตารางเมตร

📊 **รูปแบบการลงทุน** กรรมสิทธิ์ 100%

💰 **มูลค่าทรัพย์สินรวม** 547.48 ล้านบาท



## นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 1

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 1 ตั้งอยู่ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 10 กิโลเมตร ติดถนนทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิได้ภายในระยะเวลา 60 นาที และอยู่ห่างจากเมืองสำคัญในภูมิภาคตะวันออกอย่างเมืองศรีราชา 15 กม. พัทยา 30 กม. นอกจากนี้ยังมีจุดเด่นด้านทำเลที่ตั้ง ซึ่งตั้งอยู่จุดศูนย์กลางของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก ทำให้ง่ายต่อการเชื่อมโยงระบบซัพพลายเชนและโลจิสติกส์ในภูมิภาค

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดชลบุรี

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

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

### 🏢 **ทรัพย์สินปัจจุบัน**

- อาคารโรงงาน 19 ยูนิต
- พื้นที่ให้เช่ารวม 39,250 ตารางเมตร

📊 **รูปแบบการลงทุน** กรรมสิทธิ์ 100%

💰 **มูลค่าทรัพย์สินรวม** 918.30 ล้านบาท



## นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 2

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 2 ตั้งอยู่ไม่ไกลจากนิคมอุตสาหกรรมปันทอง โครงการ 1 และห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 13 กิโลเมตร สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ และกรุงเทพมหานครได้โดยสะดวก นอกจากนี้ยังอยู่ไม่ไกลจากเมืองสำคัญในภูมิภาคตะวันออก อย่างเมืองศรีราชา และพัทยา เป็นทำเลที่ตั้งที่รองรับการขยายตัวของภาคการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก ช่วยต่อการเชื่อมโยงระบบซัพพลายเชน และโลจิสติกส์ในภูมิภาค

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดชลบุรี

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

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

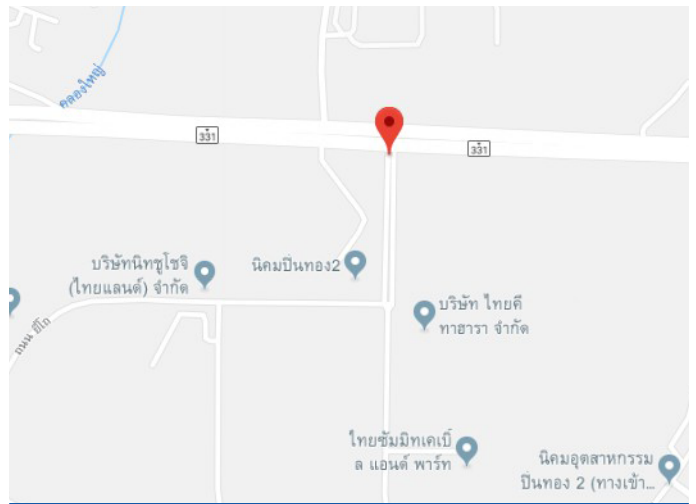
### 🏢 **ทรัพย์สินปัจจุบัน**

อาคารโรงงาน 9 ยูนิต  
พื้นที่ให้เช่ารวม 21,025 ตารางเมตร

### 📊 **รูปแบบการลงทุน**

- กรรมสิทธิ์ 59%
- สิทธิการเช่า 41%
- สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 2586)

💰 **มูลค่าทรัพย์สินรวม** 452.40 ล้านบาท



## นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 3

นิคมอุตสาหกรรม ปันทอง โครงการ 3 รองรับการผลิตเป็นทำเลที่ตั้งที่รองรับการขยายตัวของภาคการผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ในภูมิภาคตะวันออก อยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมปันทอง โครงการ 1 และ 2 ห่างจากท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเพียง 17 กิโลเมตร สามารถเดินทางไปยังสนามบินสุวรรณภูมิ และกรุงเทพมหานครได้โดยสะดวก และมีระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดชลบุรี

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

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

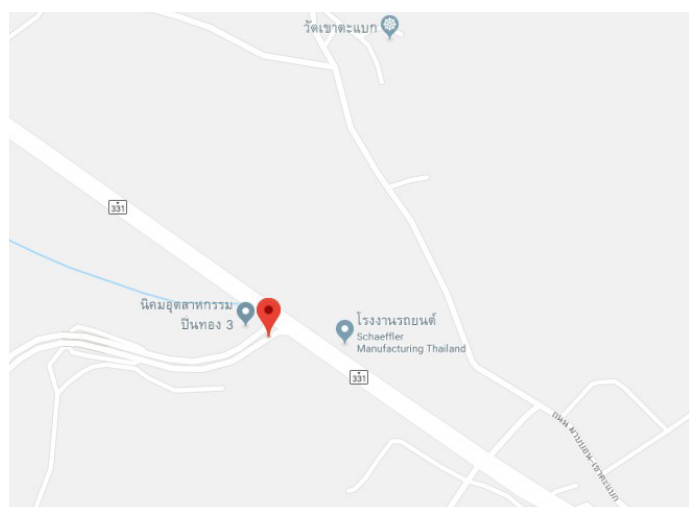
### 🏢 **ทรัพย์สินปัจจุบัน**

อาคารโรงงาน 13 ยูนิต  
พื้นที่ให้เช่ารวม 38,100 ตารางเมตร

### 📊 **รูปแบบการลงทุน**

- กรรมสิทธิ์ 87%
- สิทธิการเช่า 13%
- สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 2586)

💰 **มูลค่าทรัพย์สินรวม** 862.10 ล้านบาท





## ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 (A)

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด ตั้งอยู่บนทำเลยุทธศาสตร์ ใกล้แหล่งผลิตกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์พื้นที่อีสเทิร์น ซิบอร์ด ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซิบอร์ด, นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี, นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จระยอง สามารถตอบสนองความต้องการด้านโลจิสติกส์แก่กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ได้อย่างดี

📍 ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดชลบุรี

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

• กรุงเทพมหานคร	121 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	119 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	40.5 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง	9 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซิบอร์ด จ.ระยอง	1 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม เหมราช จ.ชลบุรี	10 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม เหมราช อีสเทิร์น ซิบอร์ด	13 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	40 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1	25 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 2	21 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 3	17 กม.



### 🏢 ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	7 ยูนิต์
พื้นที่ให้เช่ารวม	35,430 ตร.ม.

### 🏠 รูปแบบการลงทุน

กรรมสิทธิ์ 100%

### 💰 มูลค่าทรัพย์สินรวม

615.68 ล้านบาท

## ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 (B)

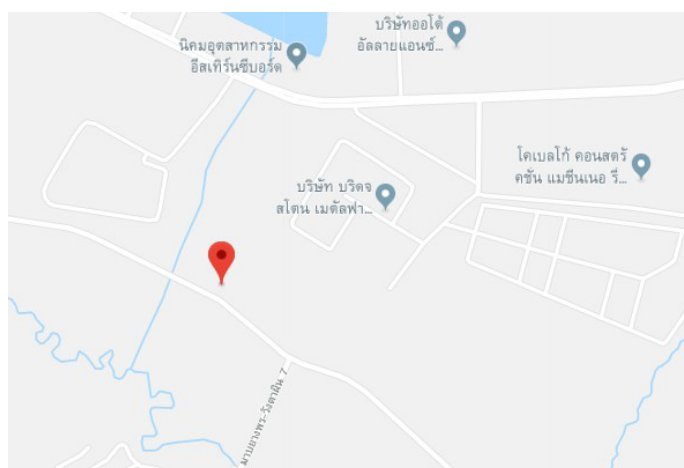
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซิบอร์ด 1 (B) ตั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งผลิตกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์นซิบอร์ด เป็นอีกหนึ่งโครงการที่สามารถรองรับการขยายตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรมยานยนต์และสนับสนุนการดำเนินการด้านโลจิสติกส์ ให้บริษัทคู่ค้าในนิคมใกล้เคียงมากมาย เช่น นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซิบอร์ด, นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี, นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง และนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง

📍 ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดชลบุรี

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

• กรุงเทพมหานคร	126 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	123 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	44.5 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ 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 ตร.ม.

#### รูปแบบการลงทุน

กรรมสิทธิ์ 100%

#### มูลค่าทรัพย์สินรวม

162.30 ล้านบาท

### ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (A)

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (A) อยู่ห่างจากแหล่งผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ดเพียง 2 นาที เป็นอีกหนึ่งทางเลือกที่ดีสำหรับสนับสนุนความต้องการด้านโลจิสติกส์ให้กลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์ในพื้นที่อีสเทิร์นซีบอร์ด

#### ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดชลบุรี

#### ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

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



#### ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	4 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	15,800 ตร.ม.

#### รูปแบบการลงทุน

กรรมสิทธิ์ 100%

#### มูลค่าทรัพย์สินรวม

245.60 ล้านบาท

## โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แลมดบัง 1

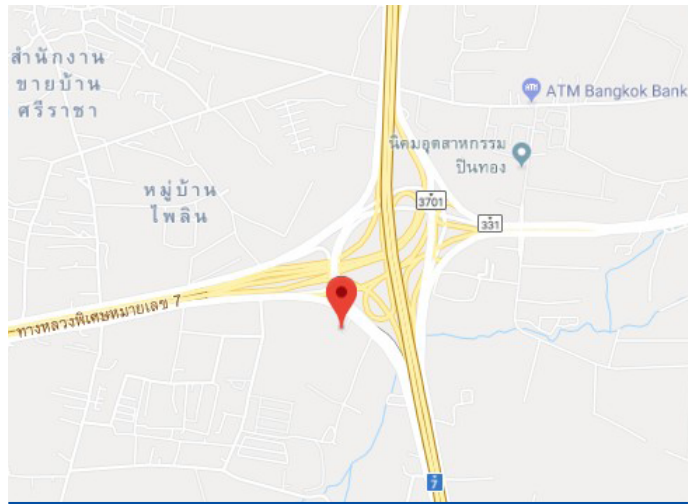
โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แลมดบัง 1 ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูง บนทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 7 นาที รวมทั้งอยู่ไม่ไกลจากแหล่งผลิตภาคอุตสาหกรรม แวดล้อมด้วยนิคมอุตสาหกรรมมากมาย รวมถึงสะดวกในการคมนาคมขนส่งและเอื้ออำนวยต่อการดำเนินการด้านโลจิสติกส์เป็นอย่างมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสะดวกในการขนส่งสินค้าผ่านท่าเรือแหลมฉบัง

### 📍 ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดชลบุรี

#### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

• กรุงเทพมหานคร	99 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	92 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	11 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง	24.5 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	42 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี	18 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	8 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง โครงการ 1	1 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง โครงการ 2	5 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง โครงการ 3	9 กม.



#### 🏢 ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	21 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	69,404 ตร.ม.

#### 🏠 รูปแบบการลงทุน

กรรมสิทธิ์ 100%

#### 💰 มูลค่าทรัพย์สินรวม

1,343.10 ล้านบาท

## โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แลมดบัง 2

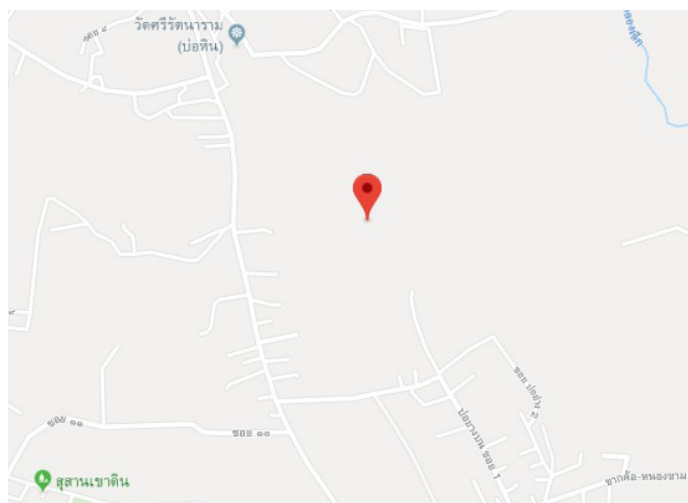
โครงการไคคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แลมดบัง 2 ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพสูง ใกล้ท่าเรือแหลมฉบัง และนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุนการบริหารจัดการด้านโลจิสติกส์ได้เป็นอย่างดี

### 📍 ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดชลบุรี

#### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

• กรุงเทพมหานคร	97 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	97 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	8 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง	32 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	47 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี	23 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	5 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง โครงการ 1	6 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง โครงการ 2	10 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง โครงการ 3	14 กม.





#### ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	15 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	43,950 ตร.ม.

#### รูปแบบการลงทุน

กรรมสิทธิ์ 100%

#### มูลค่าทรัพย์สินรวม

921.40 ล้านบาท

### โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา

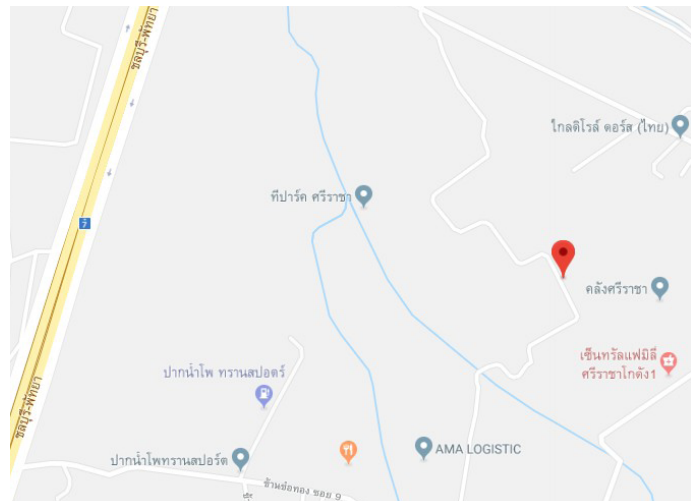
โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตั้งอยู่บนจุดที่กลางระหว่างนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) และท่าเรือแหลมฉบัง มีความเหมาะสมเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้ดำเนินการด้านโลจิสติกส์เพื่อสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมการผลิต นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำศูนย์กระจายสินค้าสำหรับธุรกิจนำเข้า-ส่งออกผ่านทางท่าเรือแหลมฉบังอีกด้วย

#### ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดชลบุรี

#### ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

• กรุงเทพมหานคร	88 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	83.8 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	18 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จ.ระยอง	32.6 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จ.ชลบุรี	29.8 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์น ซีบอร์ด จ.ระยอง	33.3 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม เหมราช จ.ชลบุรี	23 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	17 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง โครงการ 1	12 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง โครงการ 2	16 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง โครงการ 3	20 กม.



#### ทรัพย์สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	5 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	44,418 ตร.ม.

#### รูปแบบการลงทุน

กรรมสิทธิ์ 100%

#### มูลค่าทรัพย์สินรวม

837.20 ล้านบาท

## โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง 1 ตั้งอยู่ระหว่างนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (อมตะนคร) และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นทำเลศักยภาพรองรับการผลิตในพื้นที่อมตะนคร ลูกค้าของเราสามารถให้บริการด้านโลจิสติกส์เพื่อสนับสนุนบริษัทคู่ค้าภายในนิคมฯ ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ ยังเป็นทำเลที่ตั้งที่เหมาะสมสำหรับการทำศูนย์กระจายสินค้าสำหรับธุรกิจนำเข้าส่งออกผ่านท่าเรือแหลมฉบัง อีกด้วย

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดชลบุรี

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

• กรุงเทพมหานคร	55.6 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	60.4 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	59.8 กม.
• สถานีบรรจุและแยกสินค้าคล่อง	66.3 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	46.6 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	57.4 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบึงทอง	51.8 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมเวลส์โกร	29.5 กม.

### 🏢 **ทรัพย์สินปัจจุบัน**

อาคารคลังสินค้า	5 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	10,600 ตร.ม.

🏠 **รูปแบบการลงทุน** กรรมสิทธิ์ 100%

💰 **มูลค่าทรัพย์สินรวม** 153.10 ล้านบาท



## นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง

นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง ตั้งอยู่บนถนนหมายเลข 331 เป็นศูนย์กลางการเชื่อมโยงกลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตยานยนต์ ในภาคตะวันออก รายล้อมไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และตั้งอยู่ไม่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบัง มีระบบสาธารณูปโภคที่ครบครัน

📍 **ตำแหน่งที่ตั้ง** จังหวัดระยอง

### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

• กรุงเทพมหานคร	114 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	100 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	27 กม.

### 🏢 **ทรัพย์สินปัจจุบัน**

อาคารโรงงาน	30 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	81,600 ตร.ม.

🏠 **รูปแบบการลงทุน**

- กรรมสิทธิ์ 79%
- สิทธิการเช่า 21%
- สิทธิการเช่าคงเหลือ ประมาณ 25 ปี (ถึงวันที่ 27 ก.พ. 2587)

💰 **มูลค่าทรัพย์สินรวม** 2,048.20 ล้านบาท



## โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา

โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตั้งอยู่บนทำเลศักยภาพบนทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) ซึ่งเป็นเส้นทางสายหลักในการเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพมหานครและพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

นอกจากนี้ ยังใกล้กับกรุงเทพมหานคร สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง รวมไปถึงแวดล้อมไปด้วยกลุ่มอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ รวมถึงข้อได้เปรียบด้านความสะดวกสบายในการคมนาคมและการเข้าถึงศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์ต่างๆ ของประเทศ

### 📍 ตำแหน่งที่ตั้ง

จังหวัดฉะเชิงเทรา

#### 📏 ระยะทางจากสถานที่สำคัญ (กิโลเมตร)

• กรุงเทพมหานคร	30 กม.
• สนามบินสุวรรณภูมิ	33 กม.
• ท่าเรือแหลมฉบัง	58 กม.
• สถานีบรรจุและแยกสินค้าส่งออก	30 กม.
• นิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	19 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	22 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมบางปู	52 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบัง	40 กม.
• นิคมอุตสาหกรรมเวลล์โกรว์	2.3 กม.



#### 🏢 กรัฟฟี่สินปัจจุบัน

อาคารคลังสินค้า	81 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่ารวม	258,260 ตร.ม.

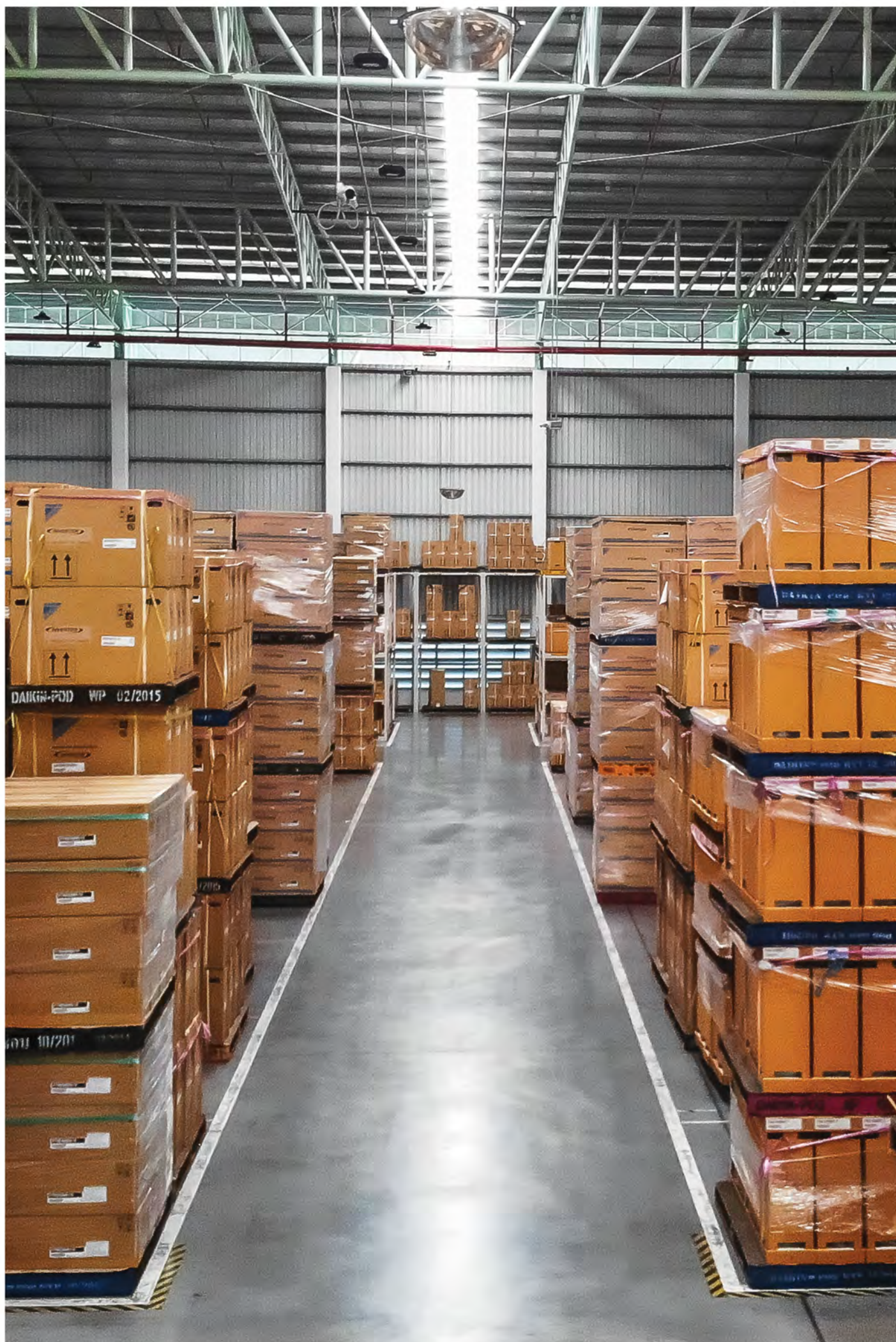
#### 📊 รูปแบบการลงทุน

กรรมสิทธิ์ 69%  
สิทธิการเช่า 31%  
สิทธิการเช่าคงเหลือเฉลี่ยประมาณ  
26 ปี (ถึงวันที่ 12 ธ.ค. 2586  
และ 20 ธ.ค. 2588)

#### 💰 มูลค่ากรัฟฟี่สินรวม

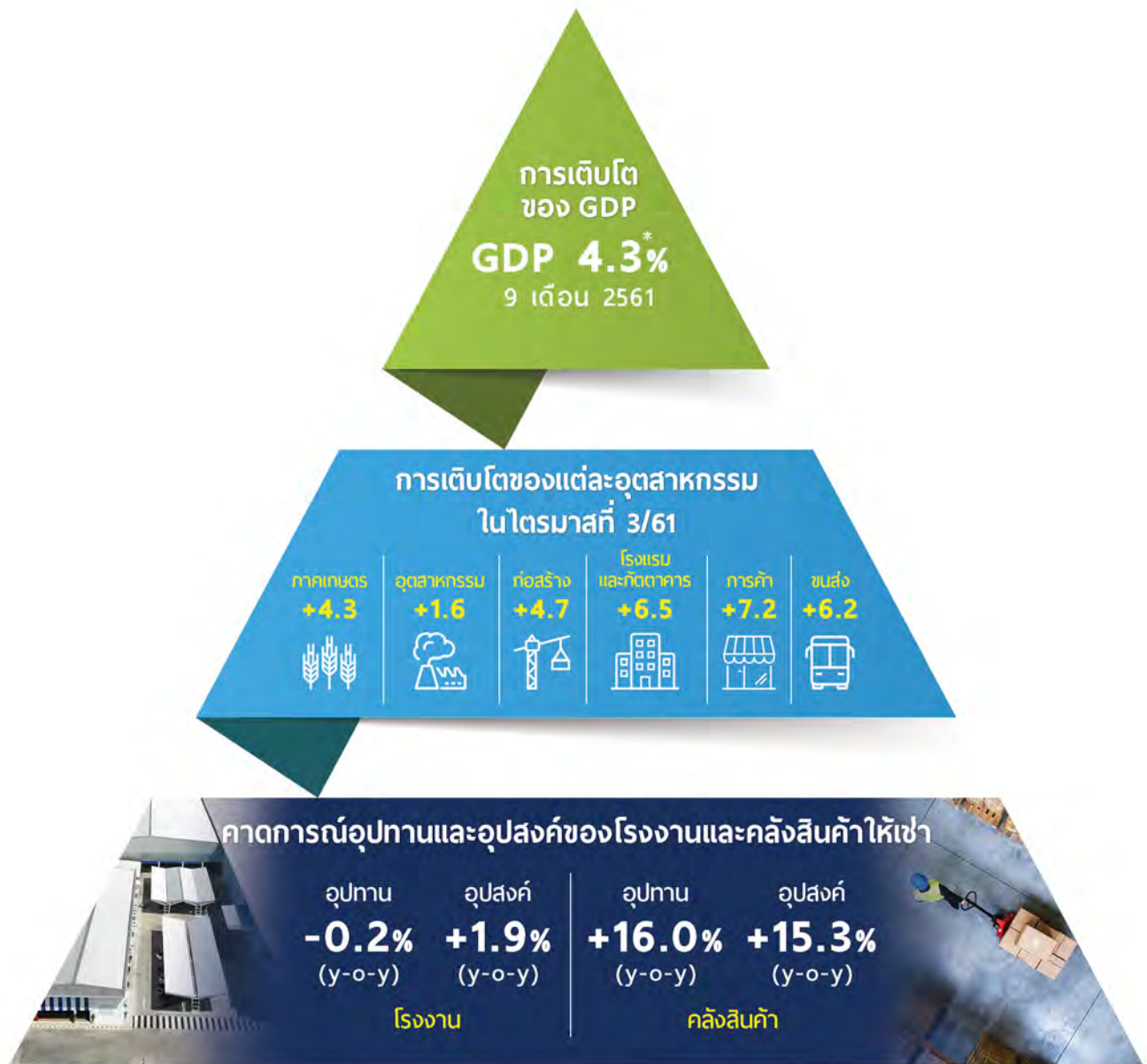
5,347.60 ล้านบาท







## ภาพรวมของอุตสาหกรรม



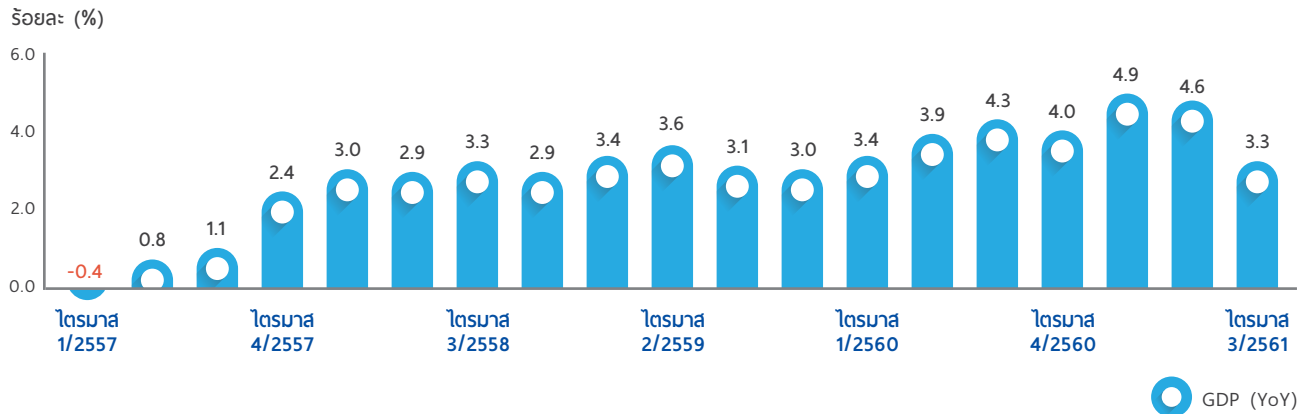
- เปรียบเทียบการเติบโต GDP ระหว่างเดือน มกราคม - กันยายน 2560 และ มกราคม - กันยายน 2561
- การเติบโตของ GDP และการเติบโตของอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 3/2561 อ้างอิงจาก สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
- อุปสงค์ และอุปทานของโรงงาน และคลังสินค้าไตรมาสที่ 1/2561 จากบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

## ภาพรวมภาวะเศรษฐกิจไทย

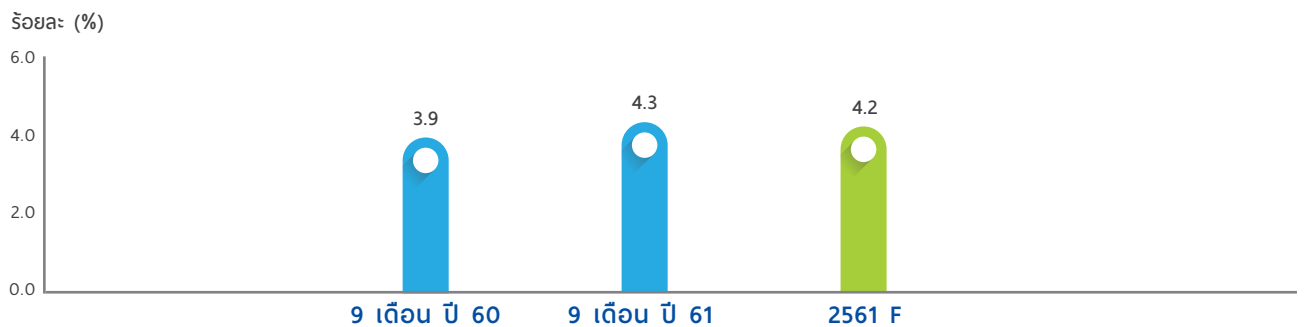
ภาวะเศรษฐกิจไทย ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2561 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product) มีการขยายตัวร้อยละ 3.3 ชะลอตัวจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ไตรมาสที่ 2 ปี 2561 โดยคาดการณ์ว่าทั้งปี 2561 เศรษฐกิจไทยจะเติบโตโดยรวมที่ร้อยละ 4.2

## รูปภาพที่ 1 การขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561 ขยายตัวในเกณฑ์ดีร้อยละ 3.3



เศรษฐกิจไทยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2561 ขยายตัวร้อยละ 4.3



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

## ด้านการผลิต

ในสาขาอุตสาหกรรมขยายตัวร้อยละ 1.6 ในไตรมาสที่ 3 ชะลอลงจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสที่ 2 ตามฐานการขยายตัวที่สูงขึ้น สาขาขนส่งและการคมนาคมขยายตัวร้อยละ 6.2 ในไตรมาสที่ 3 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 6.8 ในไตรมาสที่ 2 สอดคล้องกับการขยายตัวของการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ รวมทั้งการขยายตัวของการผลิตสาขาอุตสาหกรรม

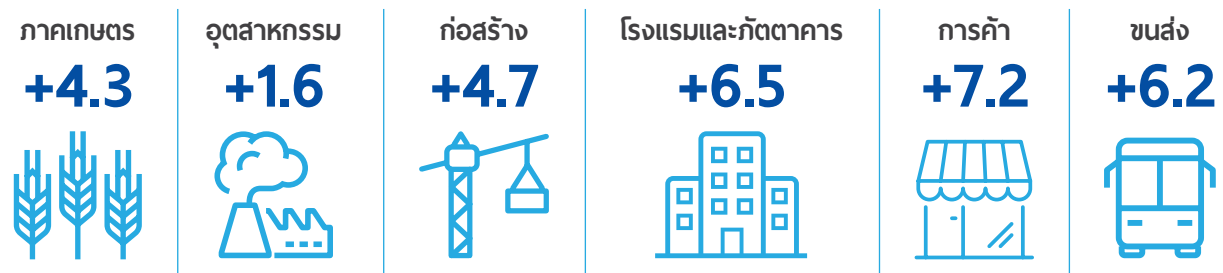
## รูปภาพที่ 2 การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยด้านการผลิต ในและนอกภาคเกษตร ปี 2560 – 2561

การขยายตัว (%)	2560	2560					2561			
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	9 เดือน	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	9 เดือน
ภาคเกษตร	6.2	6.0	15.9	9.7	10.2	-1.3	6.5	10.2	4.3	7.2
ภาคนอกเกษตร	3.7	3.2	3.0	4.0	3.4	4.7	4.8	4.1	3.3	4.1
GDP	3.9	3.4	3.9	4.3	3.9	4.0	4.9	4.6	3.3	4.3

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ



### รูปภาพที่ 3 การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยด้านการผลิตที่สำคัญ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2561



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

#### ด้านการใช้จ่าย

มีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวเร่งขึ้นของการบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวม การขยายตัวในเกณฑ์สูงของการส่งออกสินค้า และการขยายตัวต่อเนื่องของการใช้จ่ายภาครัฐบาล

#### การบริโภคภาคเอกชน

ขยายตัวร้อยละ 5.0 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 4.5 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจ การลดลงของข้อจำกัดจากมาตรการรถยนต์คันแรก การดำเนินมาตรการดูแลผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ รวมทั้งอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่ยังอยู่ในระดับต่ำ และการปรับตัวเพิ่มขึ้นของความเชื่อมั่นของผู้บริโภค โดยการใช้จ่ายซื้อสินค้าคงทนขยายตัวเร่งขึ้น สอดคล้องกับยอดขายรถยนต์นั่งส่วนบุคคลที่ขยายตัวเร่งขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ในขณะที่การใช้จ่ายในหมวดสินค้าอื่นๆ ขยายตัวดีต่อเนื่อง

โดยมีการขยายตัวของหมวดอาหารเครื่องดื่ม หมวดโรงแรมและภัตตาคาร หมวดสื่อสาร หมวดขนส่ง และหมวดการค้าขยายตัวร้อยละ 2 ร้อยละ 6.5 ร้อยละ 9.4 ร้อยละ 6.2 และร้อยละ 7.2 ตามลำดับ ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจโดยรวมอยู่ที่ระดับ 69.6 และเป็นระดับสูงสุดในรอบ 15 ไตรมาส

#### การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาล

ขยายตัวร้อยละ 2.1 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 2.0 ในไตรมาสก่อนหน้า

#### การลงทุนรวม

เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เร่งขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.7 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.9 ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในไตรมาสก่อนหน้า โดยการลงทุนในเครื่องมือเครื่องจักรขยายตัวร้อยละ 3.4 เร่งขึ้นอย่างช้า ๆ จากการขยายตัวร้อยละ 3.4 ในไตรมาสก่อนหน้า สอดคล้องกับการปรับตัวดีขึ้นของอัตราการใช้กำลังการผลิตภาคอุตสาหกรรม

#### การส่งออก-นำเข้าสินค้า

การส่งออกสินค้ามีมูลค่า 63,387 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวในเกณฑ์สูงต่อเนื่อง โดยมูลค่าการส่งออกในรูปแบบเงิน USD เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 โดยกลุ่มสินค้าส่งออกที่มูลค่าขยายตัว เช่น ข้าว มันสำปะหลัง ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม ปิโตรเคมี เคมีภัณฑ์ ชิ้นส่วนและอุปกรณ์ยานยนต์ รถยนต์นั่ง รถกระบะและรถบรรทุก ชิ้นส่วนและอุปกรณ์คอมพิวเตอร์ เครื่องจักรและอุปกรณ์ เป็นต้น การส่งออกไปยังตลาดสำคัญขยายตัวดีต่อเนื่อง ทั้งสหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป จีน ญี่ปุ่น อาเซียน และออสเตรเลีย

## รูปภาพที่ 4 การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยด้านการใช้จ่าย ปี 2560 - 2561

ด้านการใช้จ่าย : การบริโภคภาคเอกชน การลงทุนภาคเอกชน และการใช้จ่ายของรัฐบาลขยายตัวเร่งขึ้น ในขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัวลง

การขยายตัว (%)	2560	2560					2561			
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	9 เดือน	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	9 เดือน
การบริโภคภาคเอกชน	3.2	3.1	2.9	3.4	3.1	3.4	3.7	4.5	5.0	4.4
การอุปโภคภาครัฐบาล	0.5	-0.7	0.4	1.8	0.5	0.2	1.9	1.4	2.1	2.0
การลงทุนรวม	0.9	1.7	0.3	1.2	1.1	0.3	3.4	3.6	3.9	3.6
- ภาคเอกชน	1.7	-1.1	3.0	2.5	1.4	2.4	3.1	3.2	3.9	2.4
- ภาครัฐ	-1.2	10.0	-6.9	-1.6	0.3	-6.0	4.0	4.9	4.2	4.3
การส่งออกสินค้าและบริการ	5.5	2.7	5.1	6.9	4.9	7.4	6.0	6.4	-0.1	4.2
การนำเข้าสินค้าและบริการ	6.8	5.9	7.2	6.5	6.5	7.5	8.7	7.5	10.7	9.3
GDP	3.9	3.4	3.9	4.3	3.9	4.0	4.9	4.6	3.3	4.3

ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

## รูปภาพที่ 5 มูลค่าการส่งออก ปี 2560 - 2561

การขยายตัว (%)	2560	2560				2561			
		ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3	กันยายน
ดัชนีปริมาณการส่งออกสินค้า (%YoY)	6.0	2.9	5.0	9.0	7.0	4.9	7.5	-0.4	-7.7
ดัชนีราคาสินค้าส่งออก (%YoY)	3.6	3.7	2.8	3.5	4.3	4.7	4.5	3.0	2.4
มูลค่าการส่งออกสินค้า (ล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	235,267	56,234	56,101	61,802	61,131	61,788	63,014	63,387	20,705

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

## โดยสรุปแนวโน้มเศรษฐกิจไทย

คาดว่าชะงักขยายตัวประมาณร้อยละ 4.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

- (1) การปรับตัวดีขึ้นของเศรษฐกิจโลกซึ่งทำให้การส่งออก และภาคการผลิตสำคัญๆ ขยายตัวในเกณฑ์ดีและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่อง
- (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายภาครัฐและการลงทุนภาครัฐที่ยังมีแนวโน้มเร่งขึ้นตามการเบิกจ่ายและความคืบหน้าของโครงการลงทุนของภาครัฐ

- (3) การฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นของการลงทุนภาคเอกชนตามการปรับตัวขึ้นของอัตราการใช้จ่ายการลงทุนภาคอุตสาหกรรม การปรับตัวขึ้นของความเชื่อมั่นในภาคธุรกิจ และความคืบหน้าของการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ ๆ และ

- (4) การปรับตัวดีขึ้นของฐานรายได้ในระบบเศรษฐกิจที่มีความชัดเจนมากขึ้นตามลำดับ ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 10.0 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.1 และร้อยละ 4.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 - 1.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 8.4 ของ GDP

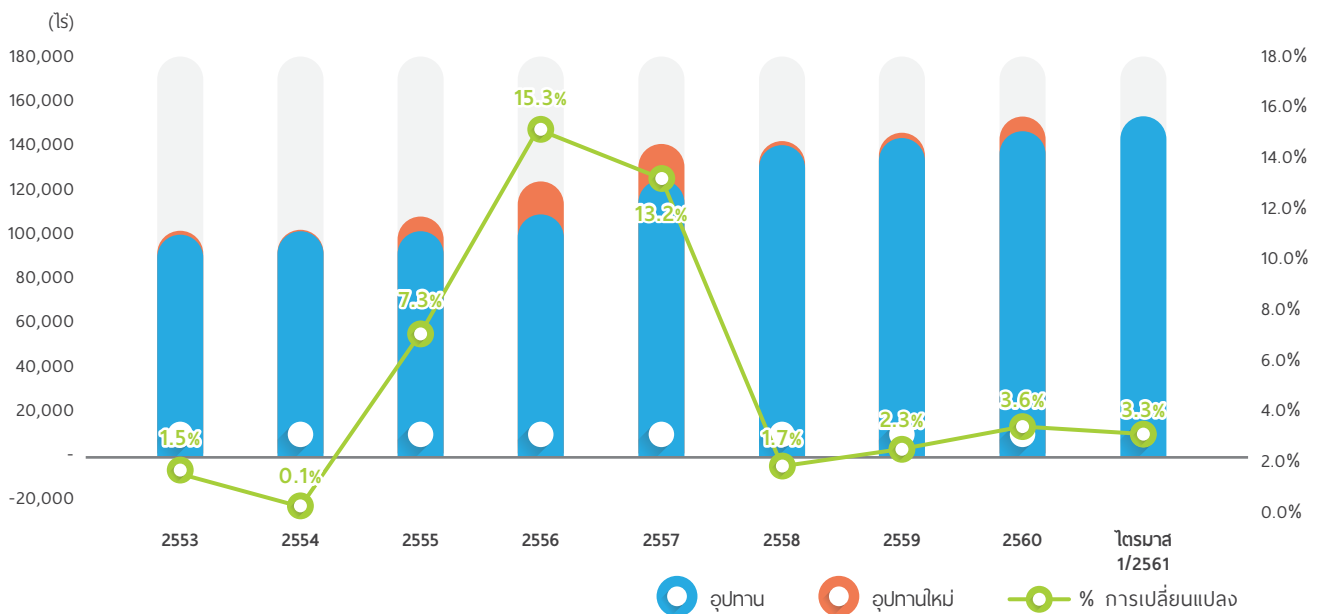
## ภาพรวมอุตสาหกรรมอาคารโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้า

### อุปทาน (SUPPLY)

สำหรับอุปทานอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรมแบ่งออกเป็นที่ดินว่างเปล่าที่ตั้งภายในเขตอุตสาหกรรม (นิคมอุตสาหกรรม ส่วนอุตสาหกรรม และเขตอุตสาหกรรม) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และคลังสินค้าให้เช่า โดยอุปทานของที่ดินว่างเปล่า พบว่า มีอุปทานประมาณ 157,000 ไร่ เท่ากับไตรมาสก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม หากเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2560 มีอุปทานของที่ดินว่างเปล่า

เพิ่มขึ้นประมาณ 3.3% โดยคาดว่าในอนาคตจะมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 12,500 ไร่ ที่ปัจจุบันอยู่ภายใต้การพัฒนาหรือกำลังรอการพัฒนา โดยในด้านทำเลที่ตั้ง พบว่านิคมอีสเทิร์น ซิบอร์ด ชลบุรี และระยอง ยังเป็นทำเลที่มีความนิยมสูงสุด เนื่องจากอยู่ใกล้กับท่าเรือ ซึ่งส่งผลดีให้กับด้านการขนส่ง และความปลอดภัยจากปัญหาอุทกภัย

รูปภาพที่ 6 แผนภูมิแสดงปริมาณอุปทานของพื้นที่ดินว่างเปล่าในเขตอุตสาหกรรม



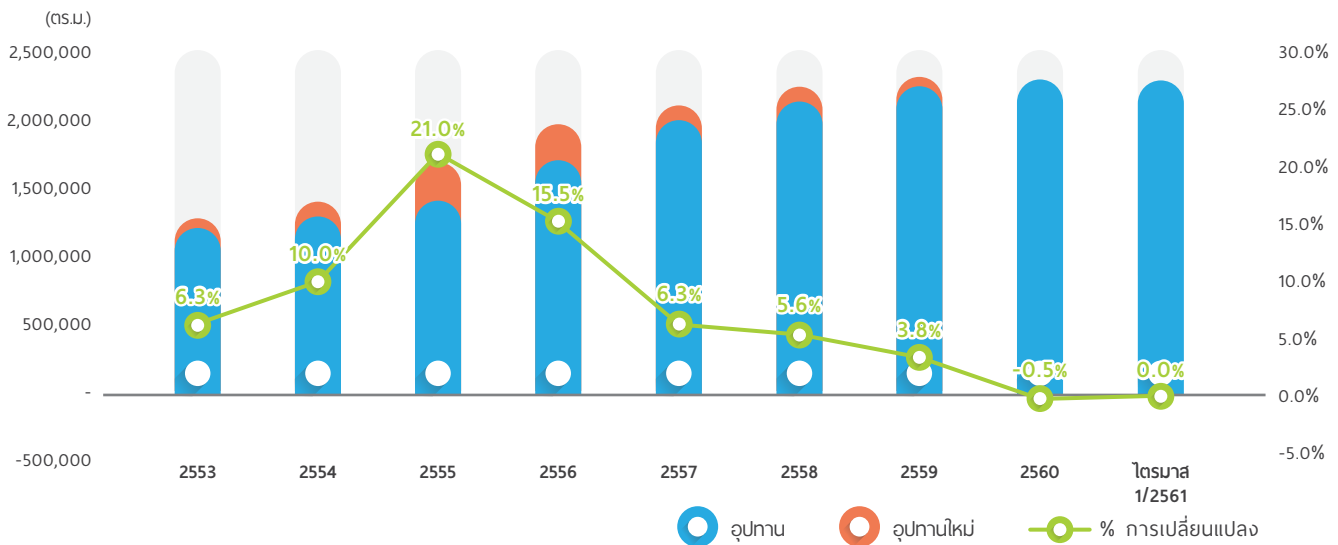
อ้างอิง: การวิเคราะห์โดยผู้ประเมินอิสระ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โดยผู้ประกอบการหลัก จำนวน 5 ราย ได้แก่ บริษัทไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (TFD) บริษัทไทคอน อินดัสเทรียล คอนเนคชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (TICON) บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (WHA) บริษัทปิ่นทองกรุ๊ป แอนด์ แอเนกอน จำกัด และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (Pinthong) กลุ่มบริษัทอมตะ และกองทุน

ที่เกี่ยวข้อง (Amata) พบว่า มีปริมาณอุปทานรวมประมาณ 1,100 หน่วย เป็นพื้นที่รวมประมาณ 2,360,000 ตร.ม. ไม่มีการเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากผู้ประกอบการหลักหยุดทำการก่อสร้าง และลดลง 0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสปีก่อนหน้า เนื่องจากโรงงานสำเร็จรูปบางส่วนได้ถูกขายให้แก่ผู้เช่า โดยเป็นพื้นที่โรงงานให้เช่าของไทคอนมากที่สุดประมาณ 49% รองลงมา ได้แก่ WHA ประมาณ 26% และ TFD อมตะ และปิ่นทอง ตามลำดับ



## รูปภาพที่ 7 แผนภูมิแสดงปริมาณอุปทานของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

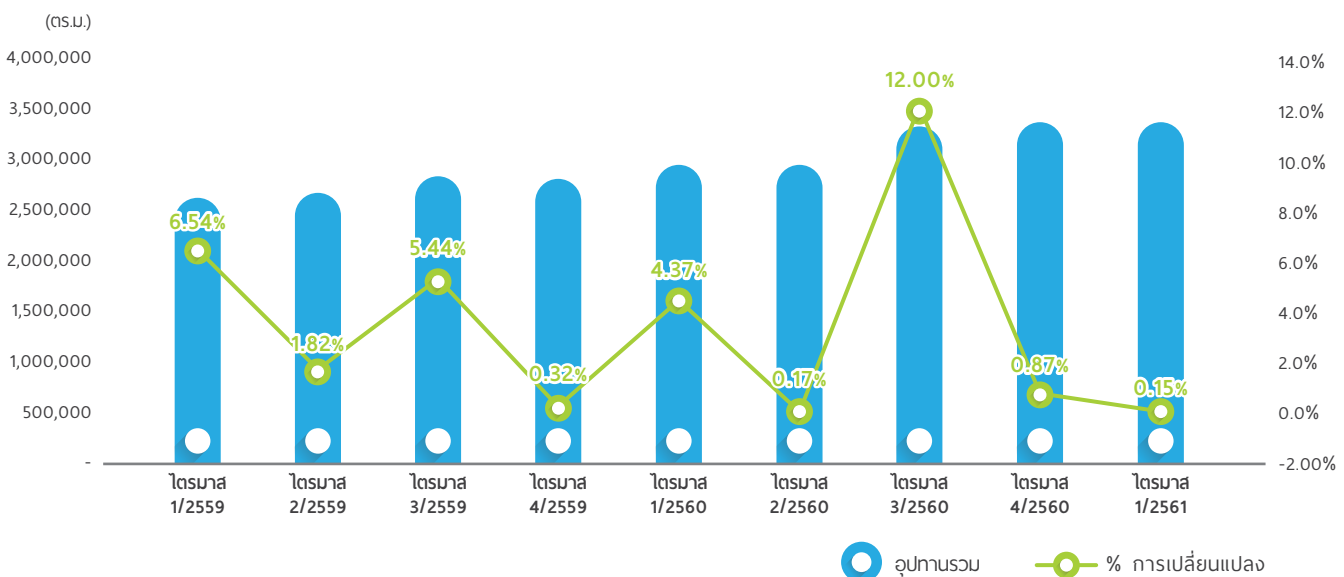


อ้างอิง: การวิเคราะห์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

สำหรับคลังสินค้าให้เช่า โดยผู้ประกอบการหลัก จำนวน 4 ราย ได้แก่ บริษัทไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (TPARK) บริษัทดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนที่เกี่ยวข้อง (WHA) Bangkok Free Trade Zone และ Wyncoast โดยมีปริมาณอุปทานรวมประมาณ 3,430,000 ตร.ม.

เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าประมาณ 0.15% หรือเพิ่มขึ้นจากไตรมาสของปีก่อนหน้าประมาณ 13.3% โดยภายในเวลาประมาณ 8 - 14 เดือน คาดว่าจะมีปริมาณอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 50,000 ตร.ม. ซึ่งอยู่ภายใต้การพัฒนา

## รูปภาพที่ 8 แผนภูมิแสดงปริมาณอุปทานของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า

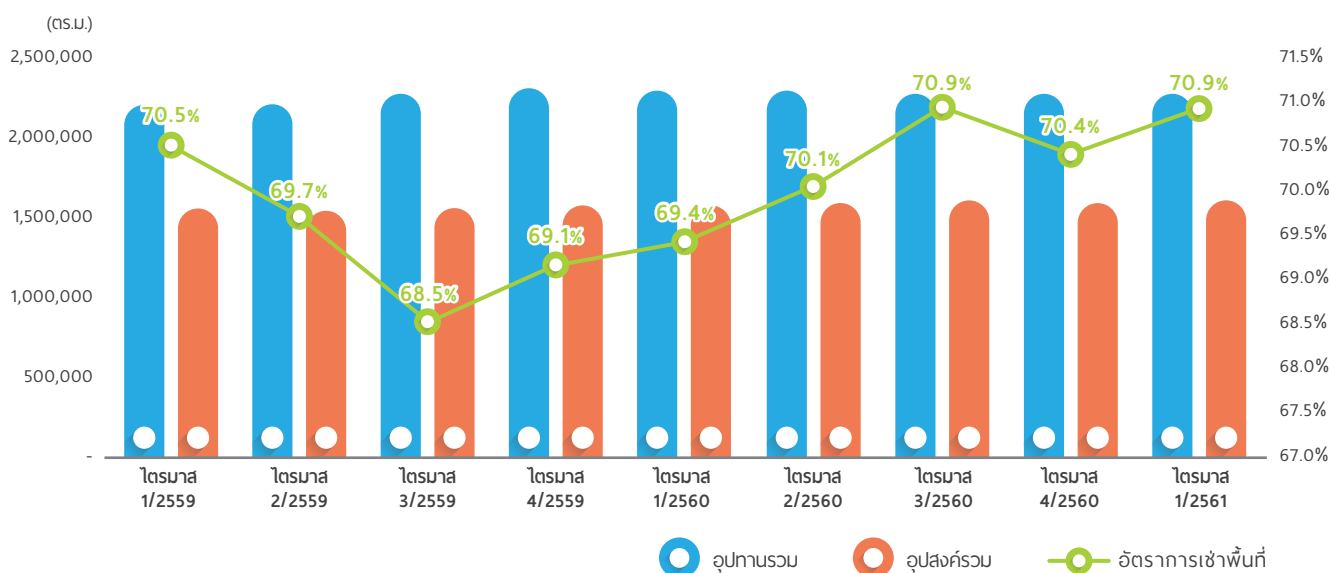


อ้างอิง: การวิเคราะห์โดยผู้ประเมินราคาอิสระ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

## อุปสงค์ (DEMAND)

ปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า มีอัตราการเข้าพื้นที่ประมาณ 70% ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าประมาณ 0.5% หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 11,000 ตารางเมตร รวมปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า มีพื้นที่ประมาณ 1,670,000 ตร.ม.

**รูปภาพที่ 9** แผนภูมิแสดงปริมาณอุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

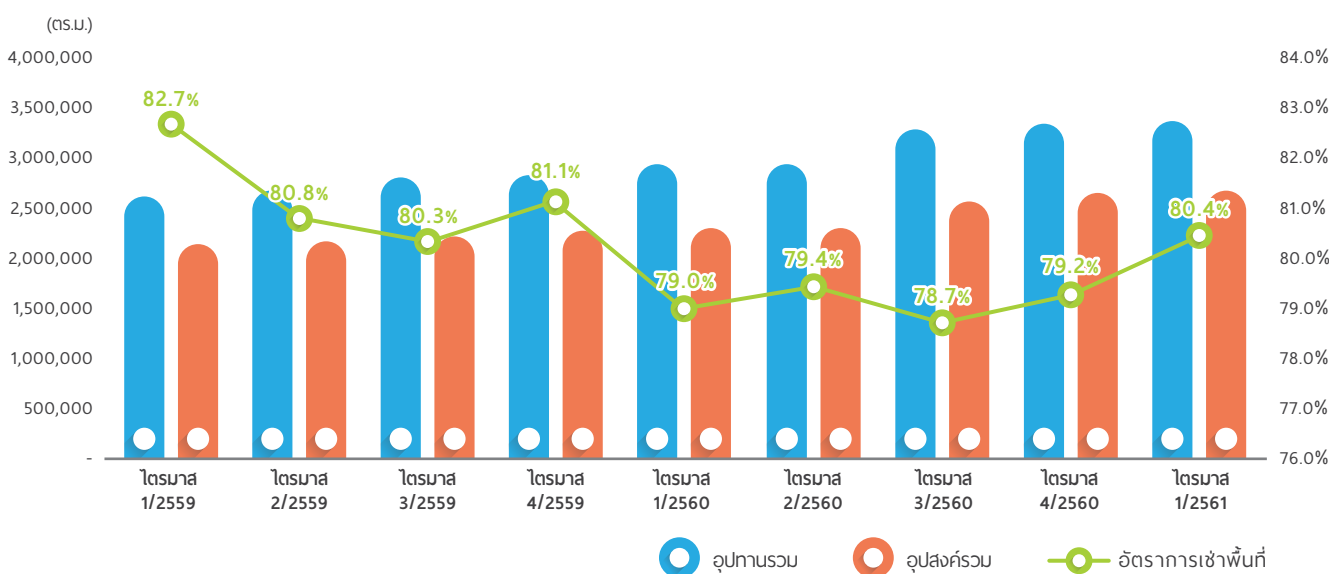


อ้างอิง: การวิเคราะห์โดยผู้ประเมินอิสระ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


ด้านส่วนแบ่งการตลาดของพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่เกิดขึ้นจริงพบว่า ไทคอน มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดเป็นอันดับหนึ่งด้วยพื้นที่ประมาณ 802,000 ตร.ม. คิดเป็น 48% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด

ด้านปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า มีอัตราการเข้าพื้นที่ประมาณ 80% ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าที่มีอัตราการเข้าพื้นที่ประมาณ 79% หรือปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 43,000 ตารางเมตร คิดเป็นปริมาณอุปสงค์ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า ประมาณ 2,760,000 ตร.ม.

**รูปภาพที่ 10** แผนภูมิแสดงปริมาณอุปสงค์ และอุปทานของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่า



อ้างอิง: การวิเคราะห์โดยผู้ประเมินอิสระ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

A person wearing a blue button-down shirt is shown from the chest down, focused on stacking wooden blocks. The blocks are arranged in a staircase pattern, with each step being higher than the last. The person's hands are visible, carefully placing the blocks. The background is blurred, showing more of the person's shirt and the blocks.

## การกำกับดูแลกิจการ การบริหารความเสี่ยง และความรับผิดชอบต่อสังคม

87	การบริหารความเสี่ยง
94	การกำกับดูแลกิจการ
102	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
105	ความรับผิดชอบต่อสังคม
107	ข้อมูลสำคัญอื่น
116	ความเห็นของทราสตี
117	รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
120	งบการเงิน
182	ข้อมูลองค์กร





GOOD GOVERNANCE  
MANAGEMENT FOR STAKEHOLDERS

การกำกับดูแลที่ดีขององค์กร  
การบริหารความเสี่ยง  
และความรับผิดชอบต่อสังคม

---



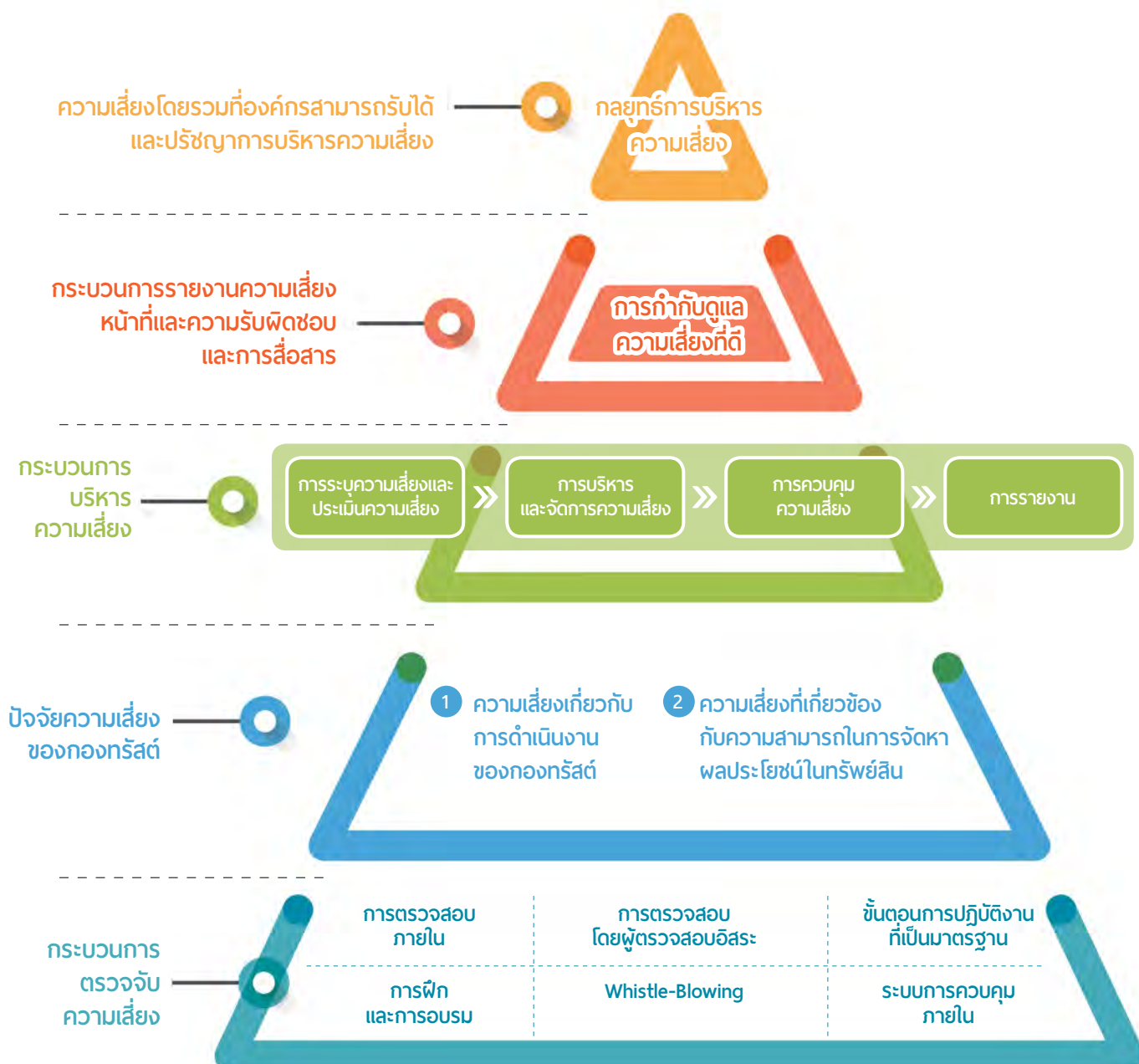


# การบริหารความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยงแบบมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติอย่างต่อเนื่องนั้นคือ พื้นฐานหลักของการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์

การบริหารความเสี่ยงของกองทรัสต์นั้นจะเป็นการปฏิบัติร่วมกันระหว่างผู้บริหาร (Top-Down Approach) และพนักงานระดับปฏิบัติการทุกคน (Bottom-up engagement) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการบริหารและการจัดการความเสี่ยงนั้นเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และกลยุทธ์ของกองทรัสต์ เพื่อก่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และความเป็นระบบของกองทรัสต์

โมเดลการบริหารความเสี่ยงของผู้จัดการกองทรัสต์ (ERM Framework) นั้นมีพลวัตรในการจัดการความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ 1) การระบุความเสี่ยง และประเมินความเสี่ยง 2) การบริหารและจัดการความเสี่ยง 3) การควบคุมความเสี่ยง และ 4) การรายงาน โดยเป็นกระบวนการอย่างต่อเนื่องและเป็นขั้นตอน โดยฝ่ายกำกับปฏิบัติการจะทำการตรวจสอบ และรายงานให้กับผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสามารถตรวจพบความเสี่ยง และจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอย่างเป็นระบบ





# ปัจจัยความเสี่ยง

## 1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงาน

### 1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา ผู้สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิก หรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่ผู้สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ ในกรณีที่ผู้สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว ผู้สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้องซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการรวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นกองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุด

ของผู้ถือหุ้นกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

### 1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อย เมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ถึง 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ตาม ในการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าเพียงเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าคลังสินค้าและโรงงานในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

### 1.3 ความเสี่ยงของผลประโยชน์ประกอบของการกองทรัสต์ ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทคอน โอลิซิสคส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่ได้ลงทุนตามลำดับ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่าปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษา

หรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากที่พาร์คและไทคอนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของที่พาร์คและไทคอน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการทางการเงินและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

#### 1.4 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับที่พาร์คและไทคอนที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ที่พาร์คและไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและโรงงานที่ได้ลงทุนตามลำดับ ในขณะที่เดียวกันที่พาร์คและไทคอน ก็ยังคงเป็นเจ้าของคลังสินค้าและโรงงานในโครงการ นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน และรวมถึงการที่ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ (“TLOGIS”) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) นอกจากนี้ ที่พาร์คและไทคอนยังเป็นผู้เสนอขายคลังสินค้าและโรงงานให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่าง ๆ ของที่พาร์คและไทคอน ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกคลังสินค้าและโรงงานมาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่าใหม่ ประกอบกับการที่ไทคอนจะเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และหาผู้เช่าให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ ไทคอน ที่พาร์ค และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อคลังสินค้าและโรงงาน และบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของไทคอน และที่พาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลคลังสินค้าหรือ โรงงานที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของ ที่พาร์ค หรือ ไทคอน หรือ TFUND หรือ TLOGIS หรือ TGROWTH หรือ กองทรัสต์ อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดค่าเช่าของคลังสินค้าและโรงงานที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอยทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ลูกค้าแต่ละรายมีข้อมูลของคลังสินค้าหรือ โรงงานที่สามารถให้เข้าได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ทั้งนี้ ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะเข้าพื้นที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ว่างอยู่ โดยจะไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้น ๆ ซึ่ง มาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ที่พาร์คและไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ให้ใกล้เคียงกับรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมที่ที่พาร์คและไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้
  - กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่เหตุสุดวิสัย และ

- กรณีอัตราการเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดยที่พาร์คหรือไทคอนต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมเล็กน้อย หรือเป็นงานที่จะต้องใช้เวลาที่จำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

### 1.5 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 อัตราส่วนการกู้ยืมเงิน ต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ ประมาณร้อยละ 19.57 โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารจำนวน 1,393 ล้านบาท และหุ้นกู้ 5,540 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 6,933 ล้านบาท

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน การชำระคืนดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด อันเป็นเหตุให้ผิดสัญญาเงินกู้ และ/หรือ ข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจนำไปสู่เหตุการณ์ที่ทำให้เกิดเหตุการณ์ผิดสัญญาอื่นได้ (Cross Default)

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมธนาคาร และเงินต้นของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้ง (Refinancing) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้กำหนดแผนสำรองเงินเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากธนาคาร และ/หรือ หุ้นกู้อย่างชัดเจน เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนเงินต้นของเงินกู้ยืมธนาคาร และชำระคืนหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้ง (Refinancing) อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ และ/หรือ ไม่ได้ตกลงทำสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ หรือได้ข้อเสนอในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ สามารถออกและเสนอขายหุ้นกู้ชุดใหม่ได้ แต่มีเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ และ/หรือ หุ้นกู้ชุดใหม่ที่ไม่ดีเท่ากับข้อตกลงหรือเงื่อนไขเดิม

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ยืมธนาคาร (บางส่วน) และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นของหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายในครั้ง (Refinancing) เนื่องจากเหตุการณ์ข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาทางเลือกอื่น ๆ ในการหาแหล่งเงินทุนมาชำระหนี้ และ/หรือ ชำระคืนเงินต้นดังกล่าว อาทิ การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ รวมถึงการขายทรัพย์สินบางส่วนของกองทรัสต์เพื่อชำระหนี้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยจะพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยความสามารถในการก่อการผูกพัน เช่น อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าวอยู่ในระดับที่ต่ำ





## 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

### 2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น ทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่าที่มีศักยภาพ เพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนต่อการประกอบธุรกิจของทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่น ๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่ทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่าลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของทีเอ็มไอในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของทีพาร์คและไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และโรงงานให้เข้ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัสต์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง และมีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ ทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการของผู้เช่าใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

### 2.2 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจ และการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลกรวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่น ๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในด้านการค้าการลงทุนและการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาลราคาสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศเป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้ที่จะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย และปัจจัยมหภาคอื่นๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นประโยชน์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและ

ต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่าง ๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่องเป็นต้นเพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษาฐานลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ ภาครัฐและหน่วยงานต่าง ๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่าง ๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหลักทรัพ์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการของผู้เช่ารายย่อยสถานะทางการเงินของกองทรัสต์และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพ์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าวและไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเงินของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตหรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานสถานะทางการเงินและผลการดำเนินงานกิจการของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาด

### 2.3 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญา หรือ ผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง ซึ่งเมื่อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควรกรณีและเหตุการณ์ต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

### 2.4 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.42

ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน โดยสัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อยอันดับแรกคิดเป็นประมาณร้อยละ 4.53 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่ดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่าดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือ เกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี ที่พาร์คและไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้ง โดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวข้องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

## 2.5 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ผู้เช่ารายย่อยที่มีมูลค่าการเช่าสูงสุด 10 อันดับแรก ของทรัพย์สินปัจจุบัน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.42 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน โดยสัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อยอันดับแรกคิดเป็นประมาณร้อยละ 4.53 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินปัจจุบัน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่า รายย่อยรายใหญ่ดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า ในระดับที่สามารถจัดการความเสี่ยงได้

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่าดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวข้องความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี ที่พาร์คและไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบันเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้ง โดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ

(Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวข้องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระตุ้นความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก อนึ่ง กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยลดการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง

## 2.6 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้าง

ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์อาจทำการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่มีใบอนุญาตดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณาให้ผู้ดัดแปลงหรือเจ้าของอาคารแก้ไขหรือระงับการใช้อาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมดังกล่าวได้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจจะมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมในลักษณะดังกล่าวหากผู้เช่าไม่ดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยได้มีการให้ผู้เช่าวางเงินประกันการเช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และกรณีที่ผู้เช่าทำการดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ โดยปราศจากความยินยอมของกองทรัสต์ จะถือเป็นเหตุในการผิดสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย ดังนั้น กองทรัสต์จะสามารถนำเงินประกันการเช่าดังกล่าวมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมได้

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ารายย่อยมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพดี รวมทั้งทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมหากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมใด ๆ โดยผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเองหรือผู้เช่าจะชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ดังนั้น ความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวกับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร รวมถึงการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจึงไม่น่าจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์

## 2.7 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กับที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ที่พาร์คหรือไทคอน เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีภาระและมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ไถจากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้

นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วัน ในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่ทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

## 2.8 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุน ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือกองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนประเภทสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ที่พาร์คตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ที่พาร์คได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง

สำหรับทรัพย์สินปัจจุบัน สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่ยังมีผลอยู่ในปัจจุบันของคลังสินค้าจำนวน 1 ยูนิต พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 24,043 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่คลังสินค้าไม่เกินร้อยละ 6.5 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินปัจจุบัน มีเงื่อนไขกำหนดให้ผู้ให้เช่าชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าใหม่ให้ผู้เช่ารายย่อยในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน เมื่อกองทรัสต์เช่าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามข้อสัญญาดังกล่าวไปตลอดอายุของสัญญาเช่าฉบับนี้อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับที่พาร์คเพื่อกำหนดให้ที่พาร์คมีหน้าที่ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยที่พาร์คจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

## 2.9 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่าทำกับที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน บางรายการ

เนื่องจากทรัพย์สินปัจจุบันบางรายการ มีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่า

ทำกับที่พาร์ค จำนวนรวม 9 ยูนิต ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการย้ายไปอาคารคลังสินค้าภายในกลุ่มที่พาร์คก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าได้ (Option to Swap) (ทั้งนี้ กลุ่มที่พาร์ค หมายถึง ที่พาร์ค กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ที่พาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์) กล่าวคือ ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าเดิม และย้ายไปเช่าอาคารคลังสินค้าอื่นในกลุ่มที่พาร์คได้ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า โดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า อนึ่ง สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีเงื่อนไขดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.7 ของพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุนปัจจุบัน

อีกทั้ง ทรัพย์สินปัจจุบันบางรายการ มีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าทำกับ ที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน และ/หรือ สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) (“สัญญาบริการลูกค้า”) ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาได้ หากมีการใช้สิทธิภายหลังจากระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันเริ่มต้นของสัญญาดังกล่าว (Option to Early Terminate) โดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างน้อย 3 เดือนล่วงหน้า โดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า

ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาที่เหลือของสัญญาเช่าปัจจุบัน (โดยไม่รวมกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิในการย้ายคลังสินค้า (Option to Swap) ไปยังทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์) ที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่าใช้สิทธิตามสัญญาดังกล่าว

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าต้องการต่ออายุสัญญาเช่าภายหลังสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันหมดอายุลง ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาให้สิทธิในการย้ายคลังสินค้า (Option to Swap) และสิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถูกยึดเงินประกัน (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่าในสัญญาเช่าฉบับใหม่ต่อไป เพื่อจูงใจให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่า ซึ่งในกรณีนี้หากผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าวภายหลังการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปนั้น กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการชดเชยเงินประกันการเช่าจากที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน ทั้งนี้ ในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่า ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับผู้เช่า หรือมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เจรจากับผู้เช่าเพื่อขอปรับเปลี่ยนเงื่อนไขดังกล่าว โดยไม่ให้สิทธิในการย้ายคลังสินค้า (Option to Swap) และสิทธิในการบอกเลิกสัญญาบริการลูกค้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถูกยึดเงินประกัน (Option to Early Terminate) แก่ผู้เช่า หรือผู้จัดการกองทรัสต์อาจเจรจากับที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน เพื่อให้ที่พาร์ค และ/หรือ ไทคอน ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่าเดิมให้ชดเชยเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าฉบับใหม่ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวได้ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ



# การกำกับดูแลกิจการ

## 1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการ เนื่องจากเห็นว่าเป็นสิ่งที่มีความจำเป็นต่อการบริหารกองทรัสต์และสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งยังช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นักลงทุน และสาธารณชนได้รับทราบและตรวจสอบการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ได้สะดวก รวดเร็ว เท่าเทียมกันและเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาต่อกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ เชื่อมั่นว่าระบบการบริหารจัดการที่ดี การมีคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารที่มีวิสัยทัศน์ มีความรับผิดชอบ ต่อหน้าที่ มีกลไกการควบคุมการถ่วงดุลอำนาจ และกระบวนการกำกับดูแลกิจการเป็นส่วนสำคัญและจำเป็นต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เติบโตอย่างยั่งยืนและนำมาซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการกำกับดูแลกิจการของกองทรัสต์คำนึงถึงหลักสำคัญดังต่อไปนี้

### 1.1 สิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงหน้าที่ในการส่งเสริมและคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายให้ได้รับสิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมายกำหนดดังนี้

- (1) สิทธิให้เห็นชอบอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือการทำรายการใดมาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- (2) สิทธิในการซื้อ ขายหน่วยทรัสต์  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิในการซื้อ ขาย หน่วยทรัสต์ได้อย่างอิสระ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (Thailand Securities Depository: TSD) ทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการดำเนินการเกี่ยวกับทะเบียนหุ้นและหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “นายทะเบียนหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชี”)
- (3) สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในวาระต่าง ๆ  
ในที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามารถออกเสียงลงมติโดยเสมอภาคกันตามจำนวนหน่วยทรัสต์

ที่ตนถืออยู่ นอกจากนี้ ในการออกเสียงลงคะแนน ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดเตรียมบัตรลงคะแนนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกราย ขณะลงทะเบียนก่อนการประชุม และได้นำระบบบาร์โค้ด (Barcode) มาใช้ในการลงทะเบียนและการนับคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแสดงผลการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทุกวาระที่มีการลงมติให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทราบผลการลงคะแนนทันที

- (4) สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างเท่าเทียมกัน  
ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี หรืออัตราอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์”)

### 1.2 การเปิดเผยสารสนเทศอย่างครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลาแก่ผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถเข้าถึงข้อมูลของกองทรัสต์ได้อย่างสะดวก ทันท่วงที และเท่าเทียมกัน โดยได้เปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และทันเวลาอย่างสม่ำเสมอ ทั้งข้อมูลทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และข้อมูลสำคัญอื่นใด เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ใช้ข้อมูลประกอบการตัดสินใจลงทุน โดยผ่านช่องทางและสื่อการเผยแพร่ข้อมูลต่าง ๆ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานประจำปี ตลอดจนผ่านทางเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

## 2. คณะกรรมการชุดย่อย

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์บริหารงานโดยคณะกรรมการบริษัท และคณะผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน

### 3. การประชุมคณะกรรมการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของกองทรัสต์อย่างน้อย 1 ครั้ง โดยมีกระบวนการประชุมคณะกรรมการดังต่อไปนี้

1. ฝ่ายทำการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการพิจารณาให้กรรมการแต่ละท่านล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. เรื่องที่นำเสนอเป็นวาระต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ผลประกอบการของกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันแพนธุกิจและการลงทุน ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแพนธุกิจ เป็นต้น
3. ในการประชุมทุกครั้งต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่ง กรรมการแต่ละคนสามารถลงคะแนนเสียงได้คนละหนึ่งเสียง โดยกรรมการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงในเรื่องนั้น
4. ในการประชุม ประธานกรรมการจะทำหน้าที่ดูแลจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอที่ฝ่ายบริหารจะเสนอเอกสารและข้อมูลเพื่อการอภิปรายปัญหาสำคัญ และเพียงพอสำหรับคณะกรรมการที่จะอภิปรายในประเด็นที่สำคัญ โดยกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็นและเสนอวาระการประชุม
5. จัดให้มีการบันทึกรายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐาน ต่อไป

### 4. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ และผู้บริหาร ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของกองทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหารรายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายทำการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### 5. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

#### 5.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

- (1) ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูล และเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
- (2) จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

- (1) จัดให้ทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สินว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้
  - (2.1) การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของโดย
    - (ก) เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้
    - (ข) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
    - (ค) สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
    - (ง) จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
    - (จ) ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

- (2.2) การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเจ้าของ
- (ก) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- (ข) การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

## 5.2 หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็น โรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก
- (2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือ เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก.
- (3) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัยสิทธิ์หรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัยสิทธิ์หรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวม
- (4) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น

- (5) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็น ทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอ และเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี
- (7) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท
- (8) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (1) - (7) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง
- (9) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่าร้อยละ 5 ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย



### 5.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการ ดังต่อไปนี้

- (1) จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือ การขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
- (3) การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
  - ก. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
  - ข. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

### 5.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีการประกอบกิจการในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ กิฟาร์ค สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และไทคอนสำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน (โปรดดูรายละเอียดในหัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- (1) กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติ
- (2) ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอโดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่า ยอดลูกค้า ค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการรับประกันภัยทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

### 5.5 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

- (1) เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปี ก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม
- (3) คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ออกคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อกำหนดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติงานในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

### 5.6 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



## 5.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งให้ทรัสต์ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรอาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ขัดกำหนดหรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว
- (2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกันและ หากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย
- (3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพักทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

## 5.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะควบคุมดูแลให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์แต่งตั้ง ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการดำเนินการและควบคุมดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

### 1. การกำกับดูแลรายเดือน

- (1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอสรุปรายงานการติดต่อเข้าชมโรงงานของลูกค้าเป้าหมาย (Potential Clients) พร้อมรายชื่อและเบอร์โทรศัพท์ของลูกค้าเป้าหมาย รายงานการให้เช่าทรัพย์สินหลัก รายงานการซ่อมแซมทรัพย์สิน
- (2) ฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการตรวจสอบความครบถ้วนของค่าเช่าที่ได้รับชำระเข้าในบัญชีของกองทรัสต์กับรายงานค่าเช่าที่ลูกค้าต้องชำระในแต่ละเดือน
- (3) ฝ่ายบัญชีและการเงินดำเนินการตรวจสอบรายงานยอดค่าเช่าค้างชำระ และตรวจสอบเอกสารการติดตามค่าเช่าที่ค้างชำระและฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามขั้นตอนดำเนินการกรณีลูกค้าค้างชำระ และตรวจสอบรายงานสรุปความคืบหน้าการติดตามทวงถาม พร้อมทั้งสำเนาหนังสือทวงถาม (ถ้ามี)
- (4) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำการตลาดเพื่อหาผู้เช่า เพื่อให้มั่นใจว่าเอกสารดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการหาผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยดำเนินการตรวจสอบอย่างน้อยในเรื่องของการนำเสนอทรัพย์สินให้เช่าในแต่ละที่ได้อย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ให้ความสำคัญกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ และตรวจสอบในเรื่องของการกำหนดราคาให้เช่าทรัพย์สินว่าเป็นการกำหนดราคาที่ไม่น้อยเกินไปต่อเจ้าของทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งหรือไม่

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำการติดต่อลูกค้าเป้าหมายตามข้อ 1. เพื่อตรวจสอบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นกลาง ไม่เอื้อประโยชน์ต่อเจ้าของทรัพย์สินหลักรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ

### 2. การกำกับดูแลราย 6 เดือน

ในทุก ๆ 6 เดือน หรือเมื่อเห็นสมควร ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์จะประชุมร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแจ้งนโยบาย แผนการตลาด กลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินต่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมให้ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพการแข่งขันและภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และประเด็นปัญหาต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับผู้เช่าทรัพย์สิน

### 3. การกำกับดูแลรายปี

- (1) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบทรัพย์สินร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์มีอยู่ครบถ้วน อยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน ไม่มีการต่อเติมเกินไปกว่าที่ได้รับอนุญาตจากผู้จัดการกองทรัสต์ และเพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินประจำปี
- (2) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบใบเสนอราคาความคุ้มครองและอัตราเบี้ยประกันเพื่อยืนยันการรับประกันภัยความคุ้มครองทรัพย์สินหลัก รวมทั้งเอกสารการรับประกันภัยทรัพย์สินหลัก เพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินหลักมีการประกันภัยอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดโดยบริษัท

### 4. การซ่อมแซมทรัพย์สิน

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความสมเหตุสมผลของการซ่อมแซมทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงรายชื่อผู้ซ่อมแซม และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนการอนุมัติให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการซ่อมแซม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินการให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินตามมาตรฐาน โดยปราศจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ โดยแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

- (1) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายไม่เกินวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการจัดซื้อจัดจ้างได้เอง ในทุก ๆ เดือน ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของรายการซ่อมแซมบำรุงรักษา โดยตรวจสอบจากเอกสารสรุปการขอเบิกค่าใช้จ่ายพร้อมรายละเอียดงาน ซึ่งจัดทำโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- (2) กรณีงานซ่อมแซม บำรุงรักษา มีค่าใช้จ่ายมากกว่าวงเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์อนุมัติ
  - (ก) กรณีเป็นเรื่องเร่งด่วน ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งขออนุมัติจากฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในหลักการก่อนได้ ผ่านทางโทรศัพท์ หรือ E-mail
  - (ข) กรณีมิใช่เรื่องเร่งด่วนให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งหนังสือขออนุมัติมายังฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์โดยระบุรายละเอียดของทรัพย์สิน เช่น เลขที่อาคาร ชื่อผู้เช่าทรัพย์สิน รูปถ่ายทรัพย์สินที่เสียหาย และวงเงินที่จะขออนุมัติ โดยแนบเอกสารประกอบการขออนุมัติที่แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นและเหมาะสมของค่าใช้จ่ายที่เสนอมาดังกล่าว เช่น รูปถ่ายความเสียหายของทรัพย์สิน หรือเอกสารแสดงการเปรียบเทียบราคาของผู้ให้บริการกับผู้ให้บริการรายอื่น ๆ เป็นต้น
  - (ค) ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ จัดทำหนังสืออนุมัติวงเงินค่าใช้จ่ายแจ้งกลับไปยังผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งสำเนาหนังสือฉบับดังกล่าวเก็บไว้เป็นหลักฐานประกอบการส่งเอกสารมายังฝ่ายบัญชีและการเงินเพื่อขอเบิกค่าใช้จ่ายต่อไป

### 5.9 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ กิฟอาร์ค และไทคอน และผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรายงานต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการรับประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้ง บริหารจัดการให้อัตรากำไรใช้พื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่ดี ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

## 6. การเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเพียงพอ ถูกต้อง ครบถ้วน รวดเร็ว และโปร่งใส โดยการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์จะต้องสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### หลักการสำคัญในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

- (1) สารสนเทศที่เปิดเผยจะต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และทันเวลา
- (2) ปฏิบัติตามกฎหมายข้อบังคับที่เกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิที่เท่าเทียมกันในการรับทราบข้อมูลสารสนเทศ



### ผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

กรรมการผู้จัดการได้มอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและกำกับการปฏิบัติการ และฝ่ายบัญชี การเงิน และนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเปิดเผยข้อมูลต้องได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท หรือ กรรมการผู้จัดการ (แล้วแต่กรณี) ก่อนดำเนินการเปิดเผย

### ช่องทางการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ

เพื่อให้การสื่อสารข้อมูลมีประสิทธิภาพ โปร่งใสและทันเหตุการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีช่องทางการเปิดเผยข้อมูลที่หลากหลาย ดังนี้

- (1) การรายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นช่องทางหลักในการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นทางการของกองทรัสต์
- (2) การสื่อสารผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ([www.treit.co.th](http://www.treit.co.th)) ได้รวบรวมข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ เช่น ข้อมูลทั่วไป โครงสร้างของกองทรัสต์ งบการเงินของกองทรัสต์ รายงานประจำปี หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส การจ่ายประโยชน์ตอบแทน และข่าวประชาสัมพันธ์ของกองทรัสต์ เป็นต้น

## 7. การจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

### หลักการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเป็นการประชุมสามัญประจำปีภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ และการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสคราวอื่นให้เรียกว่าการประชุมวิสามัญ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสโดยสอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์
- (2) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อดำเนินการใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ดังนี้
  - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - (ข) การออกตราสารหนี้ หรือ หลักทรัพย์ประเภทหนี้
  - (ค) การเพิ่มทุน หรือ การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือ เกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
  - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
  - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
  - (ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
  - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ณ) การเลิกกองทรัสต์
  - (ญ) เหตุอันใดตามที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสพิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว
  - (ฎ) เหตุอันใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จะประกาศกำหนด
- (3) เมื่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

### สิทธิของผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส โดยมีหน่วยงานกำกับดูแลปฏิบัติตามนโยบายเพื่อดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### กระบวนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- (1) ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานมีหน้าที่ในการนัดหมาย จัดเตรียมหนังสือนัดประชุม และเอกสารประกอบการประชุมให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอ โดยมอบให้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผู้จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 7 วัน หรือ 14 วัน (แล้วแต่กรณี) และผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประกาศนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้มีเวลาศึกษาข้อมูลก่อนวันประชุม นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

- สามารถ Download หนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมได้จาก Website ของกองทรัสต์ คือ [www.treit.co.th](http://www.treit.co.th) ทั้งในรูปแบบภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ซึ่งเป็นข้อมูลเดียวกับข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ส่งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในรูปแบบเอกสาร โดยข้อมูลในหนังสือเชิญประชุมได้มีการอธิบายวิธีการในการเข้าร่วมประชุมให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบและมีข้อมูลในแต่ละวาระการประชุมเพียงพอต่อการตัดสินใจ
- (2) ในการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกรายมีสิทธิและความเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็นและการตั้งคำถามใด ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ตามระเบียบวาระการประชุมหรือเรื่องที่เสนอ และผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รับทราบสิทธิในการลงคะแนนและวิธีการออกเสียงลงคะแนนทุกครั้งก่อนเริ่มประชุม
- (3) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีสิทธิให้ความเห็นชอบอนุมัติการทำรายการเกี่ยวโยงกันหรือรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่มีขนาดรายการเป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

#### การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การลงมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีทั่วไป ต้องได้รับเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การลงมติเพื่อพิจารณารายการสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป
- (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (5) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์
- (7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) การเลิกกองทรัสต์

## 8. การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นกรรมการ และผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

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

## 9. ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 โดยมีค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,350,000 บาท

## 10. การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

# การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

## 1. นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์ กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

- (1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
  - (ก) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (ข) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (ค) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
  - (ง) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
  - (จ) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
  - (ก) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
  - (ข) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ค) ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีดังต่อไปนี้
  - (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  - (ข) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วย
- (5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)



1.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

1. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ความเหมาะสมผลของรายการ
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียลคอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("ไทคอน")	ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ้างไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน	เนื่องจากไทคอนเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมจึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ไทคอนยังเป็นผู้ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ ไทคอนยังเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งมีภาพลักษณ์ที่ดีในการทำกับดูแลกิจการ ทำให้ผู้เช่ารายย่อยมีความเชื่อมั่นและส่งผลต่อการหาผู้เช่าให้กับโรงงานของกองทรัสต์ได้	ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และชำระค่าธรรมเนียมให้กับไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน โดยอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมที่ไทคอนได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม

2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ความเหมาะสมผลของรายการ
บริษัท ไทคอน ไลฟ์สไตล์พาร์ค จำกัด ("ทีพาร์ค")	ทีพาร์คเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ("ทีแมน") โดยทีพาร์คและทีแมน มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน คือ ไทคอน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทั้งสองบริษัท	ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ้างทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	เนื่องจากทีพาร์คเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี นอกจากนี้ ทีพาร์คยังเป็นผู้ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ และมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และชำระค่าธรรมเนียมให้กับทีพาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมที่ทีพาร์คได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาด และมีความเหมาะสม

## 1.2 นโยบายการกำรธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีความจำเป็นในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต ซึ่งในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นการกระทำเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นรายการที่กระทำอย่างยุติธรรมตามราคาตลาด ภายใต้หลักเกณฑ์และระเบียบข้อบังคับที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์”)

## 1.3 แนวทางการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายกฎหมายและทำกับการปฏิบัติการร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) ธุรกรรมนั้นต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์
- (2) ธุรกรรมต้องมีความสมเหตุสมผล และกระทำบนราคา และเงื่อนไขตลาดที่เป็นธรรม
- (3) ผู้มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจอนุมัติการเข้าทำธุรกรรม

## 2. รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้น กองทรัสต์มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ ดังนี้

นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์	ความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	เหตุผลและความจำเป็นของรายการ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บมจ. ธนาคารกรุงเทพ”)	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์โดยถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสต์	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ มีสิทธิ์ที่จะให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินของธนาคารเปรียบเทียบกับสถาบันทางการเงินอื่น	เงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการกำกับดูแล และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้อนุญาตให้ลูกค้ารายใหญ่ขึ้นที่รายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันได้
	บมจ. ธนาคารกรุงเทพอาจเป็นผู้ให้กู้ยืมเงินสำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุน และ หรือให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน หรือ บริการอื่น ๆ แก่กองทรัสต์		

## 3. ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้บริการบุคคลอื่น (SOFT COMMISSION)

กองทรัสต์ไม่มีการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้บริการจากบุคคลอื่น

# ความรับผิดชอบต่อสังคม

## 1. นโยบายภาพรวม

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการบริหารกองทรัสต์ให้เป็นไปตามความถูกต้องโปร่งใสกับผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคลเป็นสำคัญ ด้วยเหตุนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “การกำกับดูแลกิจการ”) ตลอดจนการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีหลักในการดำเนินงานให้เป็นไปตามแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้



### 1.1 การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรม

การประกอบกิจการอย่างเป็นธรรมเป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 กฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนการยึดหลักธรรมาภิบาล หลักเสียงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม ปฏิบัติต่อผู้เข้าทุกรายอย่างเป็นธรรม ไม่โฆษณาชวนเชื่อหรือข้อความอันเป็นเท็จอันอาจก่อให้เกิดความเข้าใจผิดและเสียหายต่อผู้ถือหุ้นรายบุคคล และนักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบธุรกิจรายอื่น ผู้ถือหุ้นรายบุคคล คู่ค้า ผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง และยังสร้างความเชื่อมั่นแก่นักลงทุนในระยะยาว



### 1.2 การเคารพสิทธิมนุษยชน และการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล ทั้งสิทธิในชีวิตและเสรีภาพ ความเสมอภาคในกฎหมาย เสรีภาพในการแสดงออก ตลอดจนสิทธิในการทำงาน สิทธิในสุขภาพตามมาตรฐาน และสิทธิด้านสวัสดิการสังคมนอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ส่งเสริมให้พนักงานมีโอกาสดำเนินการด้านสุขภาพ และสนับสนุนการแสดงความเห็นโดยเสรี ตลอดจนได้รับโอกาสในการฝึกฝน และเพิ่มพูนทักษะในการทำงานอย่างต่อเนื่อง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) จัดให้มีระบบการทำงานที่มุ่งเน้นความปลอดภัยและสุขอนามัยในสถานที่ทำงานอย่างเหมาะสม การจัดให้มีสถานที่ทำงานที่สะอาดเพื่อความปลอดภัยจากอันตรายที่อาจเกิดขึ้นทั้งจากอุบัติเหตุและโรคภัยรวมทั้งส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพร่างกายที่แข็งแรงผ่านโครงการตรวจสุขภาพประจำปี
- (2) พัฒนาพนักงานเพื่อฝึกฝนทักษะและเพิ่มพูนศักยภาพ โดยเปิดโอกาสให้พนักงานมีการเรียนรู้ และเลื่อนตำแหน่งเมื่อมีโอกาสที่เหมาะสม
- (3) จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานที่เป็นธรรมสำหรับพนักงาน และให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมตามศักยภาพ
- (4) จัดให้มีการดูแลเรื่องสวัสดิการ เช่น จัดให้มีวันลาพักผ่อนประจำปี การรักษาพยาบาลตามความจำเป็นและสมควร เป็นต้น
- (5) ให้ข้อมูลสำคัญแก่พนักงานและตัวแทนพนักงาน เพื่อให้ทราบผลการดำเนินงานและสภาพที่แท้จริงขององค์กรธุรกิจ
- (6) ส่งเสริมความร่วมมือระหว่างนายจ้างกับพนักงาน เพื่อให้เกิดการพัฒนาคุณภาพชีวิตการทำงาน





### 1.3 ความรับผิดชอบต่อผู้เช่า

เนื่องด้วยกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งที่พาร์คและไทคองเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งในการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และรับผิดชอบต่อผู้เช่า โดยคำนึงถึงสุขภาพและความปลอดภัยของผู้เช่า ดังนี้

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

### 1.4 การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงส่งเสริมให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงมาตรการประหยัดพลังงาน และสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ ตลอดจนให้ความรู้และฝึกอบรมพนักงานในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข

นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ก็มีนโยบายก่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าที่ทันสมัยและปลอดภัย ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม สามารถตอบสนองต่อความต้องการทางสังคมและสิ่งแวดล้อมให้กับลูกค้า โดยไทคองหนึ่งในผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้พัฒนาโรงงานสีเขียวที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Building) ซึ่งได้รับการรับรองคุณภาพอาคารโรงงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมตามมาตรฐาน “LEED” หรือ Leadership in Energy and Environmental Design จาก The U.S. Green Building Council (USGBC) ซึ่งเป็นองค์กรที่เป็นผู้นำในการกำหนดมาตรฐานอาคารสีเขียวในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยไทคองนับเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เข้ารายการแรกของประเทศไทยที่ได้รับการรับรอง LEED Certification นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังให้ความสำคัญต่อการรักษาสภาพแวดล้อมรอบโรงงาน และคลังสินค้าเพื่อให้ประชาชนซึ่งอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงสามารถดำเนินชีวิตประจำวันในสภาพแวดล้อมที่ดีและมีคุณภาพ

## 2. การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อความรับผิดชอบต่อสังคม (ถ้ามี)

- ไม่มี -

## ข้อมูลสำคัญอื่น

### ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ

#### 1. ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับอันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

#### 2. ประวัติการถูกลงโทษและการเปรียบเทียบปรับของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

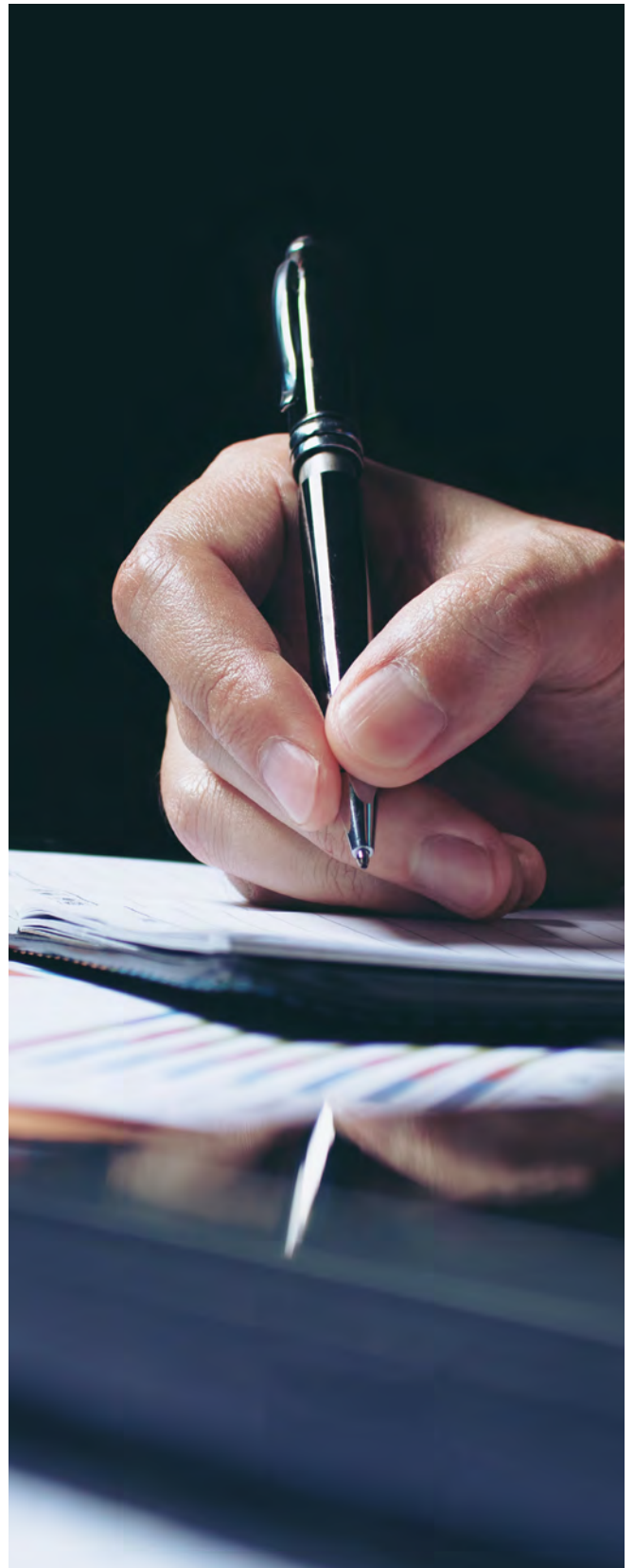
กรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ไม่เคยถูกลงโทษและเปรียบเทียบปรับอันเนื่องมาจากการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

### ข้อพิพาททางกฎหมาย

กองทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

### ข้อมูลสำคัญอื่น

กองทรัสต์ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ



## กองทรัสต์

### 1. สำระสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	TREIT
ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	25,173,622,620 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)
อายุกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ก่อนหน่วยทรัสต์
ประเภทธุรกิจ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือ สำนักงาน

### 2. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,425,000,000 บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัท ไทยคอน ไลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทยคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์ฯจะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ฯจะรับโอนกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

ปลายปี 2558 กองทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมและประชาชนทั่วไปจำนวนรวม 224.3 ล้านหน่วย ใน ราคาหน่วยละ 10 บาท คิดเป็นจำนวนรวม 2,243 ล้านบาท เพื่อทำการลงทุนเพิ่มในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งกองทรัสต์ได้รับเงินค่าชำระหน่วยเพิ่มทุนครบถ้วน ณ วันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 25 ธันวาคม 2558

และจากการที่กองทุนรวม TFUND, กองทุนรวม TLOGIS และกองทุนรวม TGROWTH ไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้ต้องดำเนินการยื่นคำขอความเห็นชอบเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ซึ่งทำให้หลังจากวันดังกล่าว กองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ ดังนั้นการแปลงสภาพกองทุนรวมเข้าร่วมกับกองทรัสต์จึงเป็นทางที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมสามารถได้รับผลตอบแทนจากการเติบโตในอนาคต และในอีกทางผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับประโยชน์จากการที่ กองทรัสต์จะมีทรัพย์สินให้เข้าครอบคลุมในพื้นที่อุตสาหกรรม



ที่สำคัญของประเทศ และหลังจากการแปลงสภาพกองทุน REIT เป็น **กองทุนอุตสาหกรรมที่ใหญ่ที่สุดของประเทศไทย**

โดยในปี 2560 ทางภาครัฐได้ให้สิทธิประโยชน์เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะสิ้นสุดภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทจัดการของกองทุนรวม TFUND, กองทุนรวม TLOGIS และกองทุนรวม TGROWTH และผู้จัดการกองทุนของกองทุน REIT จึงได้ร่วมกันพิจารณารายละเอียดการแปลงสภาพกองทุนรวม และได้ร่วมพิจารณากำหนดขั้นตอนการดำเนินการดังกล่าว และเห็นควรนำเสนอแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนรวม และผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้พิจารณาและอนุมัติแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม เข้าสู่กองทุน REIT

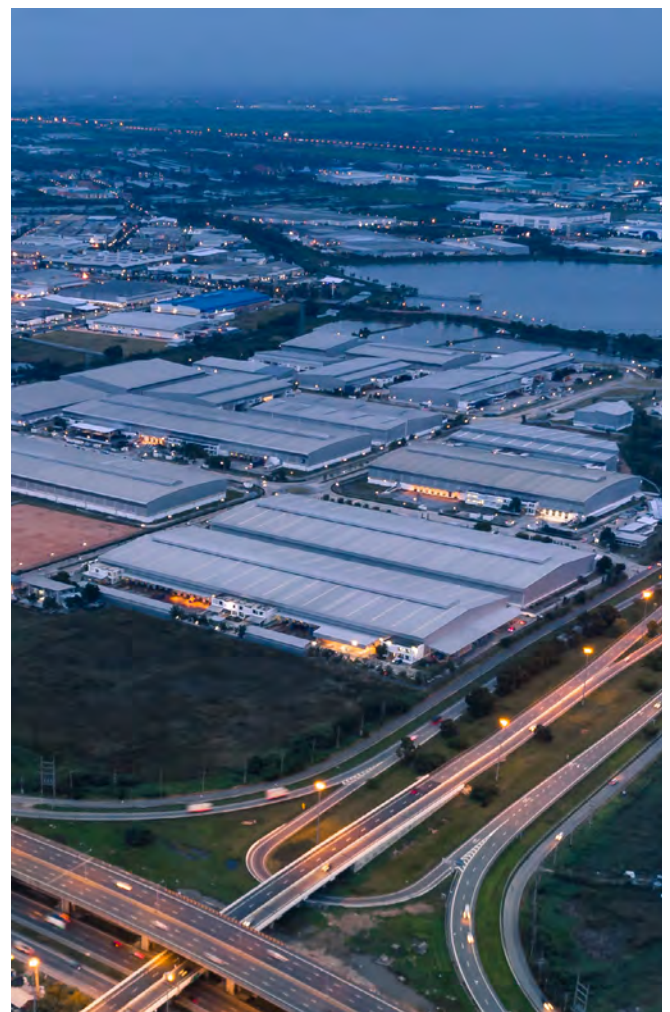
โดยเมื่อวันที่ 18 - 19 ตุลาคม 2560 ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทำการอนุมัติในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ TFUND, TLOGIS และ TGROWTH เข้าร่วมกับ กองทรัสต์ TREIT และผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ทำการอนุมัติรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม เพื่อเข้าร่วมกับกองทุน TREIT

เมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้รับโอนทรัพย์สินซึ่งส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (กองทุนรวมฯ) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2560 โดยกองทรัสต์ฯ ได้ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวมฯ จำนวน 2,035,587,048 หน่วย พร้อมเงินสด จำนวน 3,739,966,268 บาท เพื่อแลกเปลี่ยนกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมฯ โดยมีอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ดังนี้

- 1) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ต่อ 0.9874 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.6977 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยทรัสต์ 1,135,057,711 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 1,951,577,352 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
- 2) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ ต่อ 1.0129 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.7415 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยทรัสต์ 419,177,837 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 720,701,158 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สิน และภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์

- 3) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ต่อ 0.8673 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ พร้อมเงินสดจำนวน 1.4911 บาทต่อหน่วย โดยนำหน่วยทรัสต์ 481,351,500 หน่วย พร้อมเงินสดจำนวน 827,560,500 บาท เพื่อแลกกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนและเงินสด 240,127,258 บาท เพื่อคืนเงินกู้ยืมเดิมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน 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 และในปี 2561 กองทรัสต์ได้ทำการลดทุนครั้งที่สาม ที่มูลค่า 0.0929 ต่อหน่วยทรัสต์ และลดทุนครั้งที่ 4 จำนวน 0.0031 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งทำให้ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์อยู่ที่ 25,173,622,620 บาท (ณ วันที่ 30 กันยายน 2561)



## ผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ (ภาษาไทย)	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("บริษัท")
ชื่อ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Management Company Limited
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 ชั้น 13/1 (ห้อง 1308) อาคารสารสิทธิ์ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
เว็บไซต์	www.treit.co.th
อีเมล	ir.treit@tmanrm.com
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 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 แมนเนจเม้นท์ จำกัด ดำเนินธุรกิจในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยปัจจุบันเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("TREIT")

### 3. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
1	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	700,000	70
2	บริษัท มิตรชัย แอนด์ โค (เอเชีย แปซิฟิค) พทีเอ แอสทีดี	300,000	30
รวม		1,000,000	100

## 4.หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

### 4.1 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ กรรมการ 2 คนจากกรรมการในลำดับที่ 3 ถึง 6 ลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัท

### 4.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อบริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อบริษัท

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระวังและรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น
- (2) กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัท ในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (4) ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพและเชื่อถือได้
- (5) ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (6) มีความพร้อมที่จะใช้ดุลพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) กรรมการอิสระพิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (9) กรรมการอิสระจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- (10) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีความสำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

- (11) รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัทตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด
- (12) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท
- (13) ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- (14) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น
- (15) กรรมการใหม่ควรได้รับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

#### หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์

- (1) กำหนดนโยบายที่สำคัญของทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (2) พิจารณานุมัติการซื้อหรือขายทรัพย์สินหลักของทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท
- (3) พิจารณานุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่ทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนของเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- (4) ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีกรรายงานผลประกอบการของทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่าง ๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร
- (5) พิจารณานุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของทรัสต์
- (6) พิจารณานุมัติการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสต์
- (7) พิจารณานุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง
- (8) กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ
- (9) กรรมการอิสระเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน
- (10) พิจารณานุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์
- (11) ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์



- (12) แต่งตั้งคณะกรรมการซื้อเครื่องเขียนและข้อพิพาท ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์
- (13) คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีของทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีอิสระ ตามความเหมาะสม
- (14) หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่นโดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

## 5. หลักเกณฑ์การคัดเลือกกรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์)
- (2) ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานรวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงานที่ปรึกษา ที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งโดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้เกิดความเป็นอิสระ
- (4) ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (5) พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่น ๆ หรือของฝ่ายจัดการ
- (6) สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
- (7) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในต่างประเทศ เดียวกันไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง จ้อฉลหรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทดังต่อไปนี้

10.1 พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอเชื่อถือได้และทันเวลา

10.2 พิจารณาติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

10.3 พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์

10.4 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอรวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท และกรรมการอิสระ จะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

## 6. หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

### 6.1 หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)
- (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ด.
- (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (4) ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) ดำเนินการลดทุนของกองทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 6.2 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการ หรือไม่ดำเนินการใด ๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ร้องขอ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ก) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อประชาชนเป็นครั้งแรก และทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)

(ข) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อการผูกพันของกองทรัสต์

(ค) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)

- (3) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและทันถึงได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (4) จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ให้แก่ทรัสต์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้อง และหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ข้อมูลที่เกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

### 6.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุน หรือการจำหน่ายทรัพย์สินของทรัสต์

- (1) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
- (3) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี
- (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

- (7) ให้ความช่วยเหลือกรณีในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึงการตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก
- (8) ในกรณีมีการขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่าง ๆ เพื่อให้ทรัสต์สามารถ ขาย ชื้อ หรือ ทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้
- (9) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

#### 6.4 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) อำนาจความสะดวกให้กับทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสต์ เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่า และสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)
- (3) ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (4) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (5) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี
- (6) เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (7) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (8) ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนการพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แกนทรัสต์ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นครั้งคราว เก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัสต์
- (9) ให้คำแนะนำทรัสต์เกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

#### 6.5 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์และขอให้ทรัสต์กำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการธุรกรรมดังกล่าว

#### 6.6 หน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินต้นสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินหรือตามที่มีการผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์
- (2) กำหนดวงเงินต้นสำรองตาม (1) ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงจำนวนเงินกู้ยืมหรือการผูกพันจากการกู้ยืมเงินและระยะเวลาการชำระหนี้ ผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และสถานะเงินสดที่เกิดจากการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized loss) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) กำหนดให้กองทรัสต์อาจนำวงเงินต้นสำรองของรอบระยะเวลาบัญชีใดที่มีสภาพคล่องไม่เพียงพอที่จะกันเงินสำรองไปรวมเพื่อการกันสำรองในรอบระยะเวลาบัญชีถัด ๆ ไป

#### 6.7 หน้าที่อื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์



## 7. ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์

ในปี 2561 ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 4 ส่วน โดยแต่ละส่วนไม่เกินอัตราที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่าย	อัตราร้อยละ	
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
- ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	0.25	ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์
- ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	3.00	ต่อปี ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2560 เป็นต้นไป โดยคิดจากรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ
	2.00	ต่อปีสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารคลังสินค้า
	4.00	ต่อปีสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารโรงงาน
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ	5.00	ต่อปี ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2560 เป็นต้นไป โดยคิดจากรายได้สุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์
	0.00-10.50	ต่อปีสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในส่วนอาคารคลังสินค้า
	0.00-19.50	ต่อปีสำหรับเดือนมกราคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2560 และสำหรับปี 2559 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในส่วนอาคารโรงงาน
- ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่		ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ
- ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	3.00	ต่อปีของมูลค่าการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่า



## ความเห็นของทรัสต์



**BBL ASSET MANAGEMENT CO., LTD.**  
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

26 พฤศจิกายน 2561

เรียน ผู้ถือหุ้นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน ได้แต่งตั้ง บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับการดำเนินงานในรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เห็นว่า บริษัท ไทยคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด  
ทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

(นายวรวัชชัย เหลืองสุวรรณชี)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นายชูเกียรติ วิริยะกอกิจกุล)

ผู้อำนวยการอาวุโส

# รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัทขององค์กรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินขององค์กรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน (“องค์กร”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 รวมทั้งหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินขององค์กร ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากองค์กรตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

## มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 6

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมและมีสาระสำคัญในงบการเงินขององค์กร มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยการประมาณการคิดลดกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งขึ้นอยู่กับผลการคาดการณ์ประกอบการของสินทรัพย์แต่ละแห่ง โดยองค์กรได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระจากภายนอกเพื่อประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึง <ul style="list-style-type: none"><li>การทำความเข้าใจวิธีการที่องค์กรใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li><li>การประเมินความเป็นอิสระ คุณสมบัตินี้ และความสามารถของผู้ประเมินราคาขององค์กร</li><li>ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคพีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์</li><li>พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของข้อสมมติที่ใช้ในการประเมินราคา โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตและข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ใช้ในอุตสาหกรรมรวมถึงพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสินทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน ตลอดจนสุ่มทดสอบกับเอกสารที่เกี่ยวข้องและทดสอบการคำนวณประมาณการคิดลดกระแสเงินสด</li><li>พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน</li></ul>
เนื่องจากการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมมีการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	



## เรื่องอื่นๆ

กองทรัสต์ได้เปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชีจากสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2 (จ) ส่งผลให้งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ครอบคลุมระยะเวลาเก้าเดือนเท่านั้น ขณะที่ข้อมูลที่แสดงเปรียบเทียบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นข้อมูลสำหรับระยะเวลาสิบสองเดือน ซึ่งทำให้ผลการดำเนินงานในรอบระยะเวลาดังกล่าวที่นำเสนอไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้ ดังนั้นกองทรัสต์ได้จัดทำข้อมูลเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 23 ซึ่งไม่ได้ถูกตรวจสอบในรูปแบบของงบกำไรขาดทุน และงบกระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 ซึ่งข้าพเจ้าไม่ได้ตรวจสอบและไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลเพิ่มเติมดังกล่าว

งบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์และขอให้ทำการแก้ไข

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน.และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิก หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็น

สาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะฉ้อโกง การแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



**นิตยา เชษฐโชติรส**

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4439

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค สอนบัญชี จำกัด  
กรุงเทพมหานคร  
20 พฤศจิกายน 2561

## งบการเงิน

### งบดุล

		30 กันยายน	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2561	2560
(บาท)			
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561: 32,367 ล้านบาท,			
31 ธันวาคม 2560: 30,628 ล้านบาท)			
	6	33,987,447,170	30,450,600,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561: 905 ล้านบาท,			
31 ธันวาคม 2560: 142 ล้านบาท)			
		904,544,439	141,812,925
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	5, 7	233,441,920	1,168,439,021
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5, 8	112,387,057	68,054,555
ดอกเบี้ยค้างรับ	5	2,625,042	380,143
ลูกหนี้อื่น	5	87,867,763	19,239,169
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	80,683,395	95,254,124
สินทรัพย์อื่น		24,328,186	17,524,451
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>35,433,324,972</b>	<b>31,961,304,388</b>



		30 กันยายน	31 ธันวาคม
	หมายเหตุ	2561	2560
(บาท)			
<b>หนี้สิน</b>			
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5, 10	1,393,047,170	3,739,966,268
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย		118,367,104	59,711,773
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	5	66,091,475	84,986,768
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	5	66,016,579	18,899,479
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย		30,511,453	18,504,017
รายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า		577,125	2,282,000
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	5	844,371,309	761,828,954
หุ้นกู้	5, 11	5,540,000,000	1,800,000,000
หนี้สินอื่น		12,401,757	7,031,649
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>8,071,383,972</b>	<b>6,493,210,908</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>27,361,941,000</b>	<b>25,468,093,480</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนจดทะเบียน	12	25,173,622,620	25,423,451,777
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	25,173,622,620	25,423,451,777
กำไรสะสม	12	2,188,318,380	44,641,703
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>27,361,941,000</b>	<b>25,468,093,480</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		10.5141	9.7864
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด / ปี (หน่วย)		2,602,387,048	2,602,387,048

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร. วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)									
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน									
35027	4-2-46	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	L2.8/2 - 37 - 9	55,100,000	52,900,000	0.15	55,100,000	55,100,000	0.18
31575	2-1-29	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	S1/1 - 42.1	20,600,000	19,800,000	0.06	20,600,000	20,600,000	0.07
29087	4-3-41	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	B3.1 - 20 - 1	60,300,000	61,700,000	0.18	60,300,000	60,300,000	0.20
29088	4-1-99	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	M2.7/3 - 20 - 2	53,000,000	51,300,000	0.15	53,000,000	53,000,000	0.17
58257	3-3-0	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี	B2.2/2 - 1	42,300,000	44,700,000	0.13	42,300,000	42,300,000	0.14
58258	3-3-0	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี	A2.1/1 - 1	38,600,000	37,100,000	0.10	38,600,000	38,600,000	0.12
				269,900,000	267,500,000	0.77	269,900,000	269,900,000	0.88
สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า									
29466	7-0-46	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	DG1/1 DG1/2 DG1/3	23,517,561 23,517,561 23,517,561	23,200,000 23,200,000 23,200,000	0.07 0.07 0.07	23,517,561 23,517,561 23,517,561	25,300,000 25,300,000 25,300,000	0.08 0.08 0.08
28339	12-0-68	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	DG1/4	37,122,761	36,700,000	0.11	37,122,761	39,900,000	0.13
			M2/1	29,679,312	30,700,000	0.09	29,679,312	30,200,000	0.10
			M2/2	29,679,312	30,700,000	0.09	29,679,312	30,200,000	0.10
			M2/3	23,764,203	24,300,000	0.07	23,764,204	23,800,000	0.08
			M2/4	28,745,347	29,600,000	0.08	28,745,347	29,300,000	0.10
			M2/5	28,122,704	29,800,000	0.09	28,122,704	29,300,000	0.10
30792	54-1-49	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	M2/6	28,849,121	29,800,000	0.09	28,849,121	29,300,000	0.10
			SW.FZ4/1	37,200,000	38,500,000	0.11	37,200,000	37,200,000	0.12
			SW.FZ4/2	37,200,000	38,500,000	0.11	37,200,000	37,200,000	0.12
			SW.FZ4/3	37,600,000	37,500,000	0.11	37,600,000	37,600,000	0.12
			SW.FZ4/4	37,800,000	38,500,000	0.11	37,800,000	37,800,000	0.13
			SW.W8/1	37,400,000	37,200,000	0.11	37,400,000	37,400,000	0.12
			SW.W8/2	37,400,000	37,200,000	0.11	37,400,000	37,400,000	0.12
			SW.W8/3	37,400,000	37,200,000	0.11	37,400,000	37,400,000	0.12
			SW.W8/4	37,400,000	37,200,000	0.11	37,400,000	37,400,000	0.12
			SW.W9	174,300,000	179,100,000	0.51	174,300,000	174,300,000	0.57
30848	26-2-12	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W10/1	45,800,000	46,100,000	0.13	45,800,000	45,800,000	0.15
			SW.W10/2	45,600,000	46,400,000	0.13	45,600,000	45,600,000	0.15
			SW.W12/1	48,300,000	48,700,000	0.14	48,300,000	48,300,000	0.16
			SW.W12/2	48,300,000	48,700,000	0.14	48,300,000	48,300,000	0.16
			SW.W12/3	48,300,000	48,700,000	0.14	48,300,000	48,300,000	0.16
			SW.W12/4	48,300,000	48,700,000	0.14	48,300,000	48,300,000	0.16
			SW.W1/1	209,400,000	213,000,000	0.61	209,400,000	209,400,000	0.69
			SW.W1/2	108,200,000	108,200,000	0.31	108,200,000	108,200,000	0.36
			SW.W1/3	157,300,000	155,000,000	0.44	157,300,000	157,300,000	0.51
			SW.W2/1	209,400,000	215,200,000	0.62	209,400,000	209,400,000	0.68
28337	27-2-50	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W2/2	107,500,000	110,500,000	0.32	107,500,000	107,500,000	0.35
			SW.W2/3	167,300,000	168,500,000	0.48	167,300,000	167,300,000	0.55
			SW.W4/1	108,000,000	109,200,000	0.31	108,000,000	108,000,000	0.35
34689	48-0-67	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W4/2	108,900,000	110,900,000	0.32	108,900,000	108,900,000	0.36
			SW.W4/3	108,000,000	110,900,000	0.32	108,000,000	108,000,000	0.35
			SW.W4/4	109,200,000	109,400,000	0.31	109,200,000	109,200,000	0.36
			SW.W5/1	107,300,000	107,800,000	0.31	107,300,000	107,300,000	0.35
			SW.W5/2	107,300,000	107,800,000	0.31	107,300,000	107,300,000	0.35
			SW.W5/3	107,300,000	107,800,000	0.31	107,300,000	107,300,000	0.35
			SW.W5/4	107,300,000	107,800,000	0.31	107,300,000	107,300,000	0.35
30841	12-2-48	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W11/1	44,600,000	44,400,000	0.13	44,600,000	44,600,000	0.15
			SW.W11/2	44,600,000	44,400,000	0.13	44,600,000	44,600,000	0.15
			SW.W11/3	44,600,000	44,400,000	0.13	44,600,000	44,600,000	0.15
			SW.W11/4	48,000,000	47,800,000	0.14	48,000,000	48,000,000	0.16
30839	6-1-31	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา	SW.W13	40,400,000	40,200,000	0.11	40,400,000	40,400,000	0.13

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560			
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	
										(บาท)
34685	10-1-90	ตำบลบางสนธิ์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสนธิ์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.M1.1/10	22,400,000	22,300,000	0.06	22,400,000	22,400,000	0.07	
			SW.M1.1/11	22,300,000	22,300,000	0.06	22,300,000	22,300,000	0.07	
			SW.M1.1/12	22,300,000	22,300,000	0.06	22,300,000	22,300,000	0.07	
			SW.M1.1/13	22,400,000	22,600,000	0.06	22,400,000	22,400,000	0.07	
			SW.M1.1/14	22,400,000	22,600,000	0.06	22,400,000	22,400,000	0.07	
			SW.M1.1/15	22,400,000	22,300,000	0.06	22,400,000	22,400,000	0.07	
			SW.M1.1/16	22,300,000	22,200,000	0.05	22,300,000	22,300,000	0.07	
	34684	7-2-60	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.M1.1/17	22,300,000	22,400,000	0.06	22,300,000	22,300,000	0.07
				SW.B3.1	65,200,000	66,600,000	0.19	65,200,000	65,200,000	0.21
				3,323,415,443	3,358,200,000	9.62	3,323,415,443	3,334,800,000	10.90	
สิทธิการ (แบ่ง) เช่าช่วงที่ดินและสิทธิการเข้าในอาคารคลังสินค้า										
23638, 23793	3-0-17.5	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	W5	28,918,281	24,500,000	0.07	28,918,281	25,200,000	0.08	
				28,918,281	24,500,000	0.07	28,918,281	25,200,000	0.08	
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเข้าในอาคารคลังสินค้า										
2806, 18808, 18811, 18812, 23638, 23793, 2806, 2805, 23638, 23793, 60713, 60714, 18789, 18790, 18791, 18792, 2806, 23638, 23793, 60713	98-3-7.6	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลศรีนครินทร์เข้าใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ	W1/1 W1/2 W1/3 W2 W3 W4 DG1/1 DG1/2 DG1/3	248,378,795 128,094,726 169,044,869 44,520,728 183,215,627 407,492,977 20,400,043 16,690,945 16,690,945	245,500,000 95,100,000 154,500,000 41,500,000 166,700,000 452,200,000 17,100,000 14,000,000 14,000,000	0.70 0.27 0.44 0.12 0.48 1.29 0.05 0.04 0.04	248,378,795 128,094,726 169,044,869 44,520,728 183,215,627 407,492,977 20,400,043 16,690,944 16,690,944	258,800,000 131,300,000 163,800,000 44,100,000 174,100,000 464,600,000 19,500,000 15,900,000 15,900,000	0.85 0.43 0.53 0.14 0.57 1.52 0.06 0.05 0.05	
86159, 86160, 86161, 105253, 105254, 105255, 105256, 105257, 105258, 105259, 105260, 118032	35-0-71.1	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	W4/1 W4/2 W4/3 W4/4 W4/5 W4/6 W4/7 W5/1 W5/2 W5/3 W5/4 W5/5 W5/6	137,880,186 92,712,539 92,712,539 78,449,071 38,828,328 38,828,328 38,828,328 99,506,434 99,506,434 84,197,751 41,785,173 41,785,173 41,785,173	143,900,000 96,800,000 96,800,000 81,900,000 40,500,000 40,500,000 40,500,000 98,400,000 98,400,000 83,200,000 41,200,000 41,200,000 41,200,000	0.41 0.28 0.28 0.23 0.12 0.12 0.12 0.28 0.28 0.24 0.12 0.12 0.12	137,880,186 92,712,539 92,712,539 78,449,071 38,828,328 38,828,328 38,828,328 99,506,433 99,506,433 84,197,751 41,785,173 41,785,173 41,785,173	157,500,000 105,900,000 105,900,000 89,600,000 44,400,000 44,400,000 44,400,000 113,900,000 113,900,000 96,400,000 47,700,000 47,700,000 47,700,000	0.51 0.35 0.35 0.29 0.15 0.15 0.15 0.37 0.37 0.32 0.16 0.16 0.16	
35276	13-2-52.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง 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	59,300,000 59,300,000 59,300,000 59,300,000 59,300,000 59,300,000	58,200,000 58,200,000 55,500,000 55,500,000 58,200,000 55,500,000	0.16 0.16 0.16 0.16 0.17 0.16	50,100,000 50,100,000 50,100,000 50,100,000 50,100,000 50,100,000	50,100,000 50,100,000 50,100,000 50,100,000 50,100,000 50,100,000	0.16 0.16 0.16 0.16 0.16 0.16	
35277	6-1-36.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี	SW.W3_G724	129,700,000	128,800,000	0.37	109,500,000	109,500,000	0.36	
6078, 118032	1-0-81.40	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	BP3-W1	78,326,100	78,326,100	0.23	-	-	-	
7666, 118032	1-0-00.3	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	BP3-W2	59,804,980	59,804,980	0.17	-	-	-	
67307, 118032	2-2-22.6	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	BP3-W3	50,654,990	50,654,990	0.15	-	-	-	
104814	3-3-29.8	โครงการไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W6	49,537,080	49,537,080	0.14	-	-	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



ประเภทการลงทุน/ โครงการที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
104815	3-3-29.6	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W7	178,178,690	178,178,690	0.51	-	-	-
104816	3-3-29.2	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W8/1	50,765,560	50,765,560	0.15	-	-	-
104817	3-3-29.1	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W8/2	50,876,130	50,876,130	0.15	-	-	-
104818	3-3-28.9	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W8/3	50,765,560	50,765,560	0.15	-	-	-
104819	7-0-53.1	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W8/4	50,323,280	50,323,280	0.14	-	-	-
121302	1-2-18.4	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W9/1	50,986,700	50,986,700	0.15	-	-	-
121303	0-3-98.7	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W9/2	99,742,020	99,742,020	0.29	-	-	-
121304, 137159	1-0-01.9	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W10/1	55,901,730	55,901,730	0.16	-	-	-
121305, 137159	1-0-00.3	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W10/2	80,115,200	80,115,200	0.23	-	-	-
121306	1-0-00.3	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W11/1	80,557,480	80,557,480	0.23	-	-	-
121307	1-0-00.3	จังหวัดสมุทรปราการ โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค บางพลี 3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี	BP3-W11/2	41,947,280	41,947,280	0.12	-	-	-
				3,675,317,892	3,643,482,780	10.46	2,571,435,112	2,757,500,000	9.01
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารคลังสินค้า									
195065	6-1-71.4	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ฮิเทิร์น ซิเบอร์ค 2 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W2/1 W2/2	73,277,668 44,328,466	38,100,000 53,600,000	0.11 0.15	73,277,667 44,328,466	44,200,000 62,200,000	0.15 0.20
195062	9-2-77	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ฮิเทิร์น ซิเบอร์ค 2 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/1 W5/2	76,733,758 104,138,672	65,300,000 88,600,000	0.19 0.25	76,733,758 104,138,672	75,400,000 102,400,000	0.25 0.34
177126	24-0-56	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/1 W5/2	196,126,676 114,163,289	191,600,000 111,600,000	0.55 0.32	196,126,676 114,163,289	175,100,000 101,900,000	0.58 0.33
173839, 11303	8-1-22	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W5/3 W16	114,163,289 84,578,225	111,600,000 79,500,000	0.32 0.23	114,163,289 84,578,225	101,900,000 73,200,000	0.33 0.24
194794	24-0-37.9	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W20	300,263,856	342,900,000	0.98	300,263,856	312,400,000	1.02
178448	7-0-21.4	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	W2	120,507,233	123,500,000	0.35	120,507,233	117,600,000	0.39
177198	6-2-4.8	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	FZ4	91,273,071	80,300,000	0.23	91,273,071	77,300,000	0.25
47950	13-0-8	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปรังจีนบุรี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ์ จังหวัดปราจีนบุรี	W1	175,851,296	192,100,000	0.55	175,851,296	198,400,000	0.65
44200	11-3-59	โครงการ ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค รังน้อย 2 ตำบลพยอม อำเภอรังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	W11/1 W11/2 W11/3	47,145,000 47,145,000 47,145,000	41,400,000 41,400,000 44,400,000	0.12 0.12 0.13	47,145,000 47,145,000 47,145,000	44,300,000 44,600,000 44,600,000	0.15 0.15 0.15

ประเภทการลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ศร.ว)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)			(บาท)		
38797	12-3-64.5	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค อีสเทิร์น ชิบอร์ค 1(B) ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	W11/4	47,145,000	44,400,000	0.13	47,145,000	44,600,000	0.15
			W2/1	82,022,747	57,600,000	0.17	82,022,747	72,700,000	0.24
			W2/2	49,316,822	34,900,000	0.10	49,316,822	44,000,000	0.14
			W2/3	49,213,648	34,900,000	0.10	49,213,648	44,000,000	0.14
			W2/4	49,626,342	34,900,000	0.10	49,626,342	44,000,000	0.14
177199	13-1-54.1	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	W1/1	54,520,000	51,900,000	0.15	54,520,000	48,600,000	0.16
			W1/2	54,404,000	50,400,000	0.14	54,404,000	48,600,000	0.16
			W1/3	54,123,752	50,600,000	0.15	54,123,752	48,600,000	0.16
			W1/4	70,692,248	66,400,000	0.19	70,692,248	63,400,000	0.20
173846	16-2-35.9	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	FZ1/1	98,421,788	87,700,000	0.25	98,421,788	82,700,000	0.27
			FZ1/2	59,539,106	53,100,000	0.15	59,539,106	50,100,000	0.16
			FZ1/3	59,539,106	53,100,000	0.15	59,539,106	50,100,000	0.16
			FZ1/4	59,508,000	50,400,000	0.14	59,508,000	48,600,000	0.16
			FZ1/5	59,740,000	51,200,000	0.15	59,740,000	48,700,000	0.16
177200	11-2-37	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	FZ3/1	59,044,000	51,400,000	0.15	59,044,000	49,500,000	0.16
			FZ3/2	59,044,000	50,400,000	0.14	59,044,000	48,600,000	0.16
			FZ3/3	59,044,000	50,400,000	0.14	59,044,000	48,600,000	0.16
			FZ3/4	59,508,000	50,600,000	0.15	59,508,000	49,000,000	0.16
45789	13-2-11	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค พานทอง ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	W2/1	59,181,887	38,700,000	0.11	59,181,887	45,700,000	0.15
			W2/2	45,524,528	28,600,000	0.08	45,524,528	35,900,000	0.12
			W2/3	45,524,528	28,600,000	0.08	45,524,528	35,900,000	0.12
			W2/4	45,524,528	28,600,000	0.08	45,524,528	35,900,000	0.12
			W2/5	45,524,528	28,600,000	0.08	45,524,528	35,900,000	0.12
30847	11-1-77	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค-บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W6-1	52,600,000	59,200,000	0.17	52,600,000	52,600,000	0.17
			SW.W6-2	52,600,000	59,200,000	0.17	52,600,000	52,600,000	0.17
			SW.W6-3	52,600,000	59,600,000	0.17	52,600,000	52,600,000	0.17
			SW.W6-4	53,100,000	59,800,000	0.17	53,100,000	53,100,000	0.17
30838	12-0-34	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค-บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.W7/1	52,600,000	59,200,000	0.17	52,600,000	52,600,000	0.17
			SW.W7/2	52,600,000	59,200,000	0.17	52,600,000	52,600,000	0.17
			SW.W7/3	52,600,000	59,600,000	0.17	52,600,000	52,600,000	0.17
			SW.W7/4	53,200,000	59,800,000	0.17	53,200,000	53,200,000	0.17
887	18-2-4	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค-บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	W3/1	242,600,000	272,000,000	0.78	242,600,000	242,600,000	0.79
			W3/2	125,700,000	141,000,000	0.40	125,700,000	125,700,000	0.41
30845	11-1-83	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค-บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	FZ3/1	52,800,000	60,800,000	0.17	52,800,000	52,800,000	0.17
			FZ3/2	52,800,000	60,100,000	0.17	52,800,000	52,800,000	0.17
			FZ3/3	52,800,000	59,800,000	0.17	52,800,000	52,800,000	0.17
			FZ3/4	52,800,000	60,900,000	0.17	52,800,000	52,800,000	0.17
30844	11-1-93	โครงการไททอน โลจิสติกส์ พาร์ค-บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	FZ5/1	52,800,000	60,800,000	0.17	52,800,000	52,800,000	0.17
			FZ5/2	52,900,000	60,000,000	0.17	52,900,000	52,900,000	0.17
			FZ5/3	54,100,000	60,500,000	0.17	54,100,000	54,100,000	0.18
			FZ5/4	52,800,000	59,200,000	0.17	52,800,000	52,800,000	0.17
25513	24-2-96	โครงการไททอนโลจิสติกส์ พาร์ค - รังน้อย ตำบลพยอม อำเภอรังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	W2/1	94,000,000	105,200,000	0.30	94,000,000	94,000,000	0.31
			W2/2	94,000,000	105,200,000	0.30	94,000,000	94,000,000	0.31
			W2/3	93,000,000	103,900,000	0.30	93,000,000	93,000,000	0.30
			W2/4	93,000,000	103,900,000	0.30	93,000,000	93,000,000	0.30
24728	20-2-90	โครงการไททอนโลจิสติกส์ พาร์ค - รังน้อย ตำบลพยอม อำเภอรังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SM1	546,000,000	655,700,000	1.88	546,000,000	546,000,000	1.78
152508, 130252, 104395, 112194, 112195	48-2-16.9	โครงการไททอนโลจิสติกส์ พาร์ค - แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	SW.A	93,800,000	104,000,000	0.30	93,800,000	93,800,000	0.31
			SW.B	93,700,000	103,400,000	0.30	93,700,000	93,700,000	0.31
			SW.C	95,300,000	103,000,000	0.30	95,300,000	95,300,000	0.31
			SW.D	93,700,000	102,100,000	0.29	93,700,000	93,700,000	0.31

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)			(บาท)		
30846	15-0-11	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	SW.E	94,100,000	101,700,000	0.29	94,100,000	94,100,000	0.31
			SW.F	92,300,000	100,600,000	0.29	92,300,000	92,300,000	0.30
			SW.G	45,400,000	49,500,000	0.14	45,400,000	45,400,000	0.15
			SW.H	34,100,000	37,200,000	0.11	34,100,000	34,100,000	0.11
			SW.I	25,600,000	28,200,000	0.08	25,600,000	25,600,000	0.08
			SW.J	17,600,000	19,300,000	0.06	17,600,000	17,600,000	0.06
			SW.K	51,200,000	55,700,000	0.16	51,200,000	51,200,000	0.17
		FZ1/1, FZ1/2	310,000,000	345,600,000	0.99	310,000,000	310,000,000	1.01	
28625	23-2-24	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - วังน้อย ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	W3/1	94,700,000	106,200,000	0.30	94,700,000	94,700,000	0.31
			W3/2	93,000,000	103,900,000	0.30	93,000,000	93,000,000	0.30
			W3/3	95,000,000	105,300,000	0.30	95,000,000	95,000,000	0.31
			W3/4	93,000,000	105,400,000	0.30	93,000,000	93,000,000	0.30
28628	11-3-91	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - วังน้อย ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	W5/1	38,900,000	43,500,000	0.12	38,900,000	38,900,000	0.13
			W5/2	38,900,000	43,500,000	0.12	38,900,000	38,900,000	0.13
			W5/3	38,900,000	43,500,000	0.12	38,900,000	38,900,000	0.13
			W5/4	39,900,000	44,500,000	0.13	39,900,000	39,900,000	0.13
4681	13-1-49	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - บางนา ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา	M1.1/1	26,900,000	30,400,000	0.09	26,900,000	26,900,000	0.09
			M1.1/2	27,000,000	30,400,000	0.09	27,000,000	27,000,000	0.09
			M1.1/3	27,100,000	30,400,000	0.09	27,100,000	27,100,000	0.09
			M1.1/4	26,900,000	30,300,000	0.09	26,900,000	26,900,000	0.09
			M1.1/5	27,000,000	30,200,000	0.09	27,000,000	27,000,000	0.09
			M1.1/6	26,800,000	30,300,000	0.09	26,800,000	26,800,000	0.09
			M1.1/7	26,800,000	30,300,000	0.09	26,800,000	26,800,000	0.09
			M1.1/8	26,900,000	30,400,000	0.09	26,900,000	26,900,000	0.09
			M1.1/9	26,900,000	30,400,000	0.09	26,900,000	26,900,000	0.09
59659, 172407	13-3-88.6	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	L	30,000,000	33,100,000	0.09	30,000,000	30,000,000	0.10
			M	30,200,000	33,000,000	0.09	30,200,000	30,200,000	0.10
			N	30,100,000	32,700,000	0.09	30,100,000	30,100,000	0.10
			O	30,000,000	32,700,000	0.09	30,000,000	30,000,000	0.10
			P	30,000,000	32,800,000	0.09	30,000,000	30,000,000	0.10
172406	21-0-31.7	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - แหลมฉบัง ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	W1/1	60,200,000	65,800,000	0.19	60,200,000	60,200,000	0.20
			W1/2	58,100,000	63,500,000	0.18	58,100,000	58,100,000	0.19
			W1/3	116,800,000	127,700,000	0.37	116,800,000	116,800,000	0.38
			W1/4	59,700,000	65,200,000	0.19	59,700,000	59,700,000	0.20
			W1/5	47,500,000	51,900,000	0.15	47,500,000	47,500,000	0.16
31975	19-0-65	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - ไรฉะ ตำบลอุทัย อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	W1	208,300,000	242,500,000	0.70	208,300,000	208,300,000	0.68
			W2	51,000,000	58,600,000	0.17	51,000,000	51,000,000	0.17
			W3	34,700,000	40,400,000	0.12	34,700,000	34,700,000	0.11
172584	7-3-17.3	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	W1	42,100,000	47,600,000	0.14	42,100,000	42,100,000	0.14
			W2/1	36,600,000	30,200,000	0.09	36,600,000	36,600,000	0.12
			W2/2	36,600,000	29,100,000	0.08	36,600,000	36,600,000	0.12
172588	4-2-6	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	W4	51,900,000	54,800,000	0.16	51,900,000	51,900,000	0.17
172587	5-1-59.1	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	W5	77,800,000	82,700,000	0.24	77,800,000	77,800,000	0.25
172586	14-2-38.4	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	W6	194,100,000	208,300,000	0.60	194,100,000	194,100,000	0.63
172585	9-1-40	โครงการไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค - อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	E1A-W3	162,980,180	162,980,180	0.47	-	-	-
52846	8-1-67	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	BO1-W1/1	34,608,410	34,608,410	0.10	-	-	-
			BO1-W1/2	34,608,410	34,608,410	0.10	-	-	-
			BO1-W1/3	39,805,200	39,805,200	0.11	-	-	-
				8,415,675,257	8,751,702,200	25.08	8,143,673,057	7,880,300,000	25.80

กรณีเงินลงทุนที่เกินและอาคารโรงงาน



ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)			(บาท)		
9994, 14727	5-1-39.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางทราย อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.9 A32 ,A39	82,518,144	79,700,000	0.23	82,518,144	75,800,000	0.25
31698	6-0-87.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางทราย อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.M3.3 A220/1	96,517,367	92,600,000	0.27	96,517,367	86,600,000	0.28
7435	4-0-18	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/1 L_42	55,462,129	49,400,000	0.14	55,462,129	55,400,000	0.18
181769, 181770	4-0-11.4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/2 L_42/2,L_43/2	57,017,774	50,100,000	0.14	57,017,774	55,400,000	0.18
183315	4-0-29.2	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8 G_007	55,790,386	49,100,000	0.14	55,790,386	54,500,000	0.18
185321, 185322	11-1-29.4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.A3 G_025/3 SF.A2.2 G_025/2	88,260,390 65,020,841	77,300,000 58,800,000	0.22 0.17	88,260,390 65,020,841	84,800,000 65,100,000	0.28 0.21
167088	20-3-60	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 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	93,696,976 78,359,834 78,089,814 78,089,814	82,600,000 71,900,000 68,800,000 68,800,000	0.24 0.21 0.20 0.20	93,696,976 78,359,834 78,089,814 78,089,814	93,700,000 78,100,000 78,100,000 78,100,000	0.31 0.26 0.26 0.26
167086	21-3-97.6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.B3.5 G_033/2 SF.L4.4 G_033	100,123,455 124,803,294	88,300,000 110,000,000	0.25 0.32	100,123,455 124,803,294	99,600,000 124,200,000	0.33 0.41
20170	5-2-1	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.3 G1/4-4 SF.A1.5/3 G_1/4_5	36,933,235 39,945,916	37,600,000 40,500,000	0.11 0.12	36,933,235 39,945,916	35,500,000 38,200,000	0.12 0.12
59721	3-3-15	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.C2.2 F_7/12	65,163,170	64,200,000	0.18	65,163,170	60,400,000	0.20
55952	4-1-42	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M2.2 F_7/13	59,807,293	59,000,000	0.17	59,807,293	55,600,000	0.18
30621	2-2-72	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.3/1 28_1	38,718,528	35,800,000	0.10	38,718,528	35,600,000	0.12
52780	3-3-5	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/2 D_1	47,756,570	47,100,000	0.13	47,756,570	42,400,000	0.14
52781	3-1-84	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/1 D_2	48,314,474	47,300,000	0.14	48,314,474	42,300,000	0.14

ประเภทเงินลงทุน/ โครงการเลขที่	พื้นที่  (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)			(บาท)		
31576	2-1-28	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.S1/2 - 42.2	26,565,000	25,800,000	0.07	26,565,000	25,800,000	0.08
52785	8-0-33	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	SF.L3.2 - D6	88,305,000	93,400,000	0.27	88,305,000	84,000,000	0.27
38800	4-0-13.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.A2_A220/6	64,264,000	57,600,000	0.17	64,264,000	54,600,000	0.18
7301	3-0-15.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.M1.5 - A2	40,000,000	47,100,000	0.13	40,000,000	40,000,000	0.13
14726	3-2-46.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.L2.0 - A6/9	53,200,000	60,800,000	0.17	53,200,000	53,200,000	0.17
14874	2-3-79.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.A1.375/1 - A30	37,000,000	41,100,000	0.12	37,000,000	37,000,000	0.12
14875	2-2-77.6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.A1.375/2 - A30	36,600,000	42,200,000	0.12	36,600,000	36,600,000	0.12
14898	5-2-7.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.C3 - 6/3	77,600,000	92,200,000	0.26	77,600,000	77,600,000	0.25
14899	3-2-54.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B2.1 - A6/3	54,400,000	62,000,000	0.18	54,400,000	54,400,000	0.18
7308	2-3-91.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.A1.375/3 - A30	36,000,000	41,100,000	0.12	36,000,000	36,000,000	0.12

ประเภทเงินทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)			(บาท)		
14897	3-0-23.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.575 - A6/11	42,700,000	48,700,000	0.14	42,700,000	42,700,000	0.14
9993, 14728	4-1-97.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B2.9 - A33	74,700,000	84,200,000	0.24	74,700,000	74,700,000	0.24
14912	3-2-84.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B2.1 - 6/1	54,500,000	64,100,000	0.18	54,500,000	54,500,000	0.18
9956	4-1-44	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.L2.2 - A52/1	58,100,000	67,000,000	0.19	58,100,000	58,100,000	0.19
9992	3-0-91.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.7/1 - A34	46,600,000	53,200,000	0.15	46,600,000	46,600,000	0.15
9990, 9892	3-0-70.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.7/2 - A37	46,900,000	53,200,000	0.15	46,900,000	46,900,000	0.15
14896	3-2-64.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B2.1 - A6/11	55,000,000	63,500,000	0.18	55,000,000	55,000,000	0.18
9988, 9890	3-2-19.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.9 - A39	50,800,000	58,400,000	0.17	50,800,000	50,800,000	0.17
7318	3-1-48.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.A1.7 - A6/1	44,400,000	52,300,000	0.15	44,400,000	44,400,000	0.15
14873	3-2-7.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.7 - A6/1	47,500,000	55,000,000	0.16	47,500,000	47,500,000	0.16
16540	2-0-51.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.A1.1 - A52	30,600,000	36,000,000	0.10	30,600,000	30,600,000	0.10
9960	3-3-64	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B2.2 - A52/5	58,300,000	69,000,000	0.20	58,300,000	58,300,000	0.19
16791	3-1-45.2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.A1.5 - A52/6	38,800,000	45,600,000	0.13	38,800,000	38,800,000	0.13
9891, 9989	3-0-21.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B1.7/3 - A38	46,700,000	53,200,000	0.15	46,700,000	46,700,000	0.15
7322	3-2-13.2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.L2.2 - A6/9_1	60,000,000	68,700,000	0.20	60,000,000	60,000,000	0.20
9958	3-1-72	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.L2 - A52/3	53,300,000	60,800,000	0.17	53,300,000	53,300,000	0.17
9959	3-2-12	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.B2.1 - A52/4	54,400,000	64,400,000	0.18	54,400,000	54,400,000	0.18
31700	3-3-18.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	SF.S1.8 - A_220/3	44,400,000	52,300,000	0.15	44,400,000	44,400,000	0.15
11353, 11354	9-1-90	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	SF.A1.5/1 - 38	41,700,000	49,400,000	0.14	41,700,000	41,700,000	0.14
		ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง	SF.A1.5/2 - 38	41,000,000	49,600,000	0.14	41,000,000	41,000,000	0.13
		จังหวัดชลบุรี	SF.A2 - 38	46,800,000	56,300,000	0.16	46,800,000	46,800,000	0.15
20126, 20709	5-2-83	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.C3.2 - G253, G253/2	88,800,000	105,500,000	0.30	88,800,000	88,800,000	0.29

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



ประเภทเงินลงทุน/ โครงการที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-คร.ว)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
20122	2-3-73	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/3 - G256	42,800,000	50,800,000	0.15	42,800,000	42,800,000	0.14
20123	2-3-79	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/4 - G255	42,200,000	50,900,000	0.15	42,200,000	42,200,000	0.14
20124	2-3-92	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/5 - G254	42,200,000	50,900,000	0.15	42,200,000	42,200,000	0.14
20125	3-1-1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.6 - G253/1	47,400,000	55,800,000	0.16	47,400,000	47,400,000	0.15
20131	2-2-45	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.B1.2 - G258/2	32,900,000	39,800,000	0.11	32,900,000	32,900,000	0.11
20132	2-3-55	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.3 - G259	39,100,000	46,500,000	0.13	39,100,000	39,100,000	0.13
20133	2-3-84	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/1 - G260	43,400,000	51,200,000	0.15	43,400,000	43,400,000	0.14
20134	2-3-61	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/2 - G261	42,800,000	50,800,000	0.15	42,800,000	42,800,000	0.14
20135	5-0-16	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.C3 - G262/1	82,100,000	98,300,000	0.28	82,100,000	82,100,000	0.27
122540	7-0-79	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.C5.5 - G702/5	135,000,000	162,600,000	0.47	135,000,000	135,000,000	0.44
122543	3-0-12	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.M1.6 - G702/2	45,700,000	55,300,000	0.16	45,700,000	45,700,000	0.15
95450	3-0-41	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8/4 - G122/4	49,300,000	60,100,000	0.17	49,300,000	49,300,000	0.16
6015	1-3-99	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.125/1 - G131/4	29,500,000	35,300,000	0.10	29,500,000	29,500,000	0.10
87778	3-0-73	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.5/1 - 59	41,100,000	49,100,000	0.14	41,100,000	41,100,000	0.13
6010	2-0-36.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.125/2 - 131	29,500,000	35,300,000	0.10	29,500,000	29,500,000	0.10
120646	3-0-49	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8/3 - G122/3	49,200,000	59,100,000	0.17	49,200,000	49,200,000	0.16
123210, 122537	4-3-91	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.L2.6 - G702/8	71,100,000	85,300,000	0.24	71,100,000	71,100,000	0.23
122535	4-1-74	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.B2.1 - G702/9	58,700,000	69,500,000	0.20	58,700,000	58,700,000	0.19
122532	3-2-81	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.C2.2 - G702/12	64,600,000	77,700,000	0.22	64,600,000	64,600,000	0.21
120648	3-0-49	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8/1 - G122/1	49,900,000	59,200,000	0.17	49,900,000	49,900,000	0.16
130484	2-3-98	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.5/1 - G58/1	41,000,000	49,300,000	0.14	41,000,000	41,000,000	0.13
87777	2-2-83	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.5/2 - G59	41,300,000	49,200,000	0.14	41,300,000	41,300,000	0.14
48912	3-2-36	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.75 - G59	47,100,000	56,200,000	0.16	47,100,000	47,100,000	0.15

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ประเภทเงินทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
6009	2-1-34.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.375 - G - 131/6	38,200,000	46,000,000	0.13	38,200,000	38,200,000	0.12
122542	3-0-14	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.M1.6/2 - G702/3	46,000,000	55,400,000	0.16	46,000,000	46,000,000	0.15
25662	4-1-54	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.B2.9 - G800/1	78,100,000	92,900,000	0.27	78,100,000	78,100,000	0.26
25487	5-2-36	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.L3.2 - G752	85,000,000	101,200,000	0.29	85,000,000	85,000,000	0.28
99577	3-1-24	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.75 - G98	47,200,000	56,200,000	0.16	47,200,000	47,200,000	0.15
108456	2-3-40	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.B1.9/1 - G152	54,200,000	64,200,000	0.18	54,200,000	54,200,000	0.18
53860	2-1-90.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.375 - G156/4	38,100,000	46,300,000	0.13	38,100,000	38,100,000	0.12
120647	3-0-49	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8/2 - G122/2	50,300,000	59,500,000	0.17	50,300,000	50,300,000	0.16
122544	3-3-37	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.L2.4 - G702/1	66,300,000	78,700,000	0.23	66,300,000	66,300,000	0.22
122533	3-0-21	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.L1.8/2 - G702/11	52,400,000	62,100,000	0.18	52,400,000	52,400,000	0.17
53176	2-2-97	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5 - G702/14	43,400,000	51,200,000	0.15	43,400,000	43,400,000	0.14
53859	2-1-18.4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.25 - G156/5	35,400,000	42,100,000	0.12	35,400,000	35,400,000	0.12
130485	2-2-86	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.5/2 - G58/2	40,900,000	48,800,000	0.14	40,900,000	40,900,000	0.13
53858	2-0-89.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1 - G156/6	26,600,000	31,700,000	0.09	26,600,000	26,600,000	0.09
6008	2-1-98.6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.5 - G131/7	41,600,000	49,300,000	0.14	41,600,000	41,600,000	0.14
6002	2-3-35.7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.75 - G131/8	47,300,000	56,200,000	0.16	47,300,000	47,300,000	0.15
122539	3-1-26	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.L2/1 - G702/6	58,200,000	68,400,000	0.20	58,200,000	58,200,000	0.19
122531	2-3-74	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.B1.7 - G702/13	49,300,000	59,400,000	0.17	49,300,000	49,300,000	0.16
24505	7-3-28	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.L4.8 - G737	122,000,000	145,800,000	0.42	122,000,000	122,000,000	0.40
25664	3-0-82	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.S1.7/1 - G800/3	44,500,000	53,100,000	0.15	44,500,000	44,500,000	0.15

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
25663	4-3-7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.L3.4 - G800/2	89,300,000	106,100,000	0.30	89,300,000	89,300,000	0.29
26244	3-1-13	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.1/2 - G802	56,500,000	67,400,000	0.19	56,500,000	56,500,000	0.18
26245	3-0-75	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A1.7 - G802	46,900,000	56,100,000	0.16	46,900,000	46,900,000	0.15
29692	2-3-47	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A1.5 - G802/7	41,700,000	49,400,000	0.14	41,700,000	41,700,000	0.14
29690	2-3-83	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.8 - G802/8	49,900,000	59,100,000	0.17	49,900,000	49,900,000	0.16
29691, 24980	2-3-61	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A1.2 - G802/10, G812	35,100,000	42,400,000	0.12	35,100,000	35,100,000	0.11
29686	2-3-5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.5/2 - G865/2	42,400,000	50,700,000	0.15	42,400,000	42,400,000	0.14
29687	2-1-96	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M1.3 - G865/3	38,800,000	46,800,000	0.13	38,800,000	38,800,000	0.13
29688	5-0-42	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M3 - G865	78,700,000	93,200,000	0.27	78,700,000	78,700,000	0.26
6041	2-2-12.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.M1.2 - G153/1	31,800,000	38,000,000	0.11	31,800,000	31,800,000	0.10
158005	2-3-3.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.3 - G153/2	39,000,000	46,100,000	0.13	39,000,000	39,000,000	0.13
25488	4-1-31	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.C2.5 - G751	70,800,000	84,200,000	0.24	70,800,000	70,800,000	0.23
26243	3-2-78	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.B2.4 - G802/2	65,700,000	79,600,000	0.23	65,700,000	65,700,000	0.21
26246	4-3-71	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.C3.5 - G802/5	94,500,000	114,600,000	0.33	94,500,000	94,500,000	0.31
29689, 30763	7-3-43	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SFC4.5 - G802/11, G812	117,200,000	142,100,000	0.41	117,200,000	117,200,000	0.38
158004	3-1-14.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.A1.7 - G153/3	47,700,000	56,600,000	0.16	47,700,000	47,700,000	0.16
31358	3-0-69	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.S1.7/2 - G800/6	44,500,000	53,100,000	0.15	44,500,000	44,500,000	0.15
31357	3-1-24	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.S1.7/3 - G800/7	44,500,000	53,300,000	0.15	44,500,000	44,500,000	0.15
26241	4-2-76	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.C3 - G802/9	82,100,000	99,500,000	0.29	82,100,000	82,100,000	0.27
24802	9-0-90	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.B4.9 - G811	122,900,000	146,800,000	0.42	122,900,000	122,900,000	0.40

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
36402	3-2-85	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A2 - G906/3	52,700,000	63,600,000	0.18	52,700,000	52,700,000	0.17
36398	3-0-82	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/1 - G808/2	49,900,000	60,000,000	0.17	49,900,000	49,900,000	0.16
36397	3-3-19	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.2 - G808/1	60,500,000	71,600,000	0.21	60,500,000	60,500,000	0.20
48775	3-2-82.7	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2/1 - 31, 32	49,100,000	51,700,000	0.15	49,100,000	49,100,000	0.16
48776	3-1-64.2	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2/2 - 31, 32	49,200,000	51,700,000	0.15	49,200,000	49,200,000	0.16
48777	3-0-44.2	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.75 - 31, 32	43,700,000	46,000,000	0.13	43,700,000	43,700,000	0.14
33600	1-2-43	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1/1 - 29	24,700,000	26,100,000	0.07	24,700,000	24,700,000	0.08
48809	5-3-93	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.B2.45 - 6, 13	61,200,000	64,400,000	0.18	61,200,000	61,200,000	0.20
			SF.A1/1 - 6, 13	24,600,000	27,300,000	0.08	24,600,000	24,600,000	0.08
48809, 48814	2-2-38.44	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.5/1 - 6, 13	38,300,000	40,200,000	0.12	38,300,000	38,300,000	0.13
48814	8-0-5.6	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.5/2 - 6, 13	38,300,000	40,200,000	0.12	38,300,000	38,300,000	0.13
			SF.A1.5/4 - 6, 13	38,700,000	41,200,000	0.12	38,700,000	38,700,000	0.13
			SF.A1.5/3 - 6, 13	38,700,000	41,100,000	0.12	38,700,000	38,700,000	0.13
57260	3-2-97	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.C3-3 - 2/3	78,600,000	84,400,000	0.24	78,600,000	78,600,000	0.26
48778	4-1-52.1	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลบางกระสัน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.C3 - 2/33	77,000,000	87,300,000	0.25	77,000,000	77,000,000	0.25
40215	2-2-62	นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.5/2 - 29	32,700,000	36,900,000	0.11	32,700,000	32,700,000	0.11
4793	17-3-34	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.6/1 - G2/6	39,900,000	44,800,000	0.13	39,900,000	39,900,000	0.13
			SF.A1.6/2 - G2/6	40,400,000	43,500,000	0.12	40,400,000	40,400,000	0.13
			SF.A1.6/3 - G2/6	39,900,000	44,500,000	0.13	39,900,000	39,900,000	0.13
			SF.B1.7 - G2/6	45,800,000	49,500,000	0.14	45,800,000	45,800,000	0.15
			SF.C3 - G2/6	76,400,000	82,500,000	0.24	76,400,000	76,400,000	0.25
57265	3-1-80	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2/1 - G7	48,900,000	52,700,000	0.15	48,900,000	48,900,000	0.16
48941, 62392	3-1-83	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2.1/2 - E5/11	50,800,000	55,400,000	0.16	50,800,000	50,800,000	0.17
48940, 62393	3-1-77	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2.1/3 - E5/12	50,400,000	57,400,000	0.16	50,400,000	50,400,000	0.16
48942, 62391	3-1-59	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2.1/4 - E5/13	51,000,000	55,000,000	0.16	51,000,000	51,000,000	0.17
20168	5-3-79	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.B2.8 - G1/4	66,800,000	93,900,000	0.27	66,800,000	66,800,000	0.22
59720	2-2-63	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.2 - F7/11 - 12	31,800,000	34,500,000	0.10	31,800,000	31,800,000	0.10
4942	4-2-37	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.L2.8/1 - G7	68,100,000	76,200,000	0.22	68,100,000	68,100,000	0.22
63447	6-1-20	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M1.9/1 - G1/4	49,300,000	52,800,000	0.15	49,300,000	49,300,000	0.16
			SF.A1.6 - G1/4	40,400,000	43,600,000	0.12	40,400,000	40,400,000	0.13

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
63446	3-0-14	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M1.6/2 - G1/4	41,500,000	46,000,000	0.13	41,500,000	41,500,000	0.14
49559	4-0-48	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.B1.7 - G2/5	44,500,000	48,400,000	0.14	44,500,000	44,500,000	0.15
57262	3-2-92	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2.1 - G7	50,500,000	56,500,000	0.16	50,500,000	50,500,000	0.17
57263	3-1-58	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2/3 - G7	47,900,000	51,800,000	0.15	47,900,000	47,900,000	0.16
56720	4-1-94	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2.6/1 - G7	62,500,000	67,400,000	0.19	62,500,000	62,500,000	0.20
53533	4-1-95	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2.6/2 - G7	61,100,000	66,200,000	0.19	61,100,000	61,100,000	0.20
59911	4-2-34	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.L2.8/2 - G7	68,900,000	74,100,000	0.21	68,900,000	68,900,000	0.23
53189	3-1-11	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.75 - E5/D	46,400,000	50,500,000	0.14	46,400,000	46,400,000	0.15
55947	3-3-65	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2.3/2 - F7/14 - 15	55,700,000	60,500,000	0.17	55,700,000	55,700,000	0.18
12749	21-1-12	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.EF1 - G5/6, G5/7	211,300,000	238,900,000	0.68	211,300,000	211,300,000	0.69
57264	3-1-78	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2/2 - G_7/3	48,500,000	52,400,000	0.15	48,500,000	48,500,000	0.16
71623	3-0-97	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M1.6 - G_1/4_3	42,000,000	45,200,000	0.13	42,000,000	42,000,000	0.14
59403	3-3-2	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A2.3/1 - F_7/14_2	56,200,000	60,500,000	0.17	56,200,000	56,200,000	0.18
20167	5-0-26	นิคมอุตสาหกรรมไฮเทค ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.B2.9 - G_14_1	70,900,000	79,900,000	0.23	70,900,000	70,900,000	0.23
14592, 14597	9-3-78	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลกานหาม อำเภออุทัย (อุทัยใหญ่) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.8/1 - 304, 309 SF.A1.8/2 - 304, 309 SF.S1.5-304, 309	44,700,000 44,300,000 36,000,000	48,500,000 48,200,000 37,100,000	0.14 0.14 0.11	44,700,000 44,300,000 36,000,000	44,700,000 44,300,000 36,000,000	0.15 0.14 0.12
21199	8-2-93	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลสนม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.6 - 5/2 SF.S1.2/1-5/2 SF.S1.2/2 - 5/2	29,000,000 29,100,000 29,600,000	40,200,000 32,400,000 30,900,000	0.12 0.09 0.09	29,000,000 29,100,000 29,600,000	29,000,000 29,100,000 29,600,000	0.09 0.10 0.10
25822	3-0-4	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M1.8/1 - F	43,800,000	45,100,000	0.13	43,800,000	43,800,000	0.14
25826	4-0-17	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.B2.6/1 - C	64,000,000	63,900,000	0.18	64,000,000	64,000,000	0.21
25827	4-0-11	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.B2.6/1 - C	64,000,000	63,900,000	0.18	64,000,000	64,000,000	0.21
21159	3-1-7	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลสนม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.B1.7/1-4-1	44,700,000	46,400,000	0.13	44,700,000	44,700,000	0.15
26523	3-0-57	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M2.1-FZ-G3, SF.M1.9/2-FZ-G2, SF.B2.2-FZ-G1	208,300,000	215,600,000	0.62	208,300,000	208,300,000	0.68
25833	3-1-53	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.A1.6 5T-2	39,400,000	41,000,000	0.12	39,400,000	39,400,000	0.13
26522	2-3-97	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M1.8 - FZ-H3	43,900,000	45,100,000	0.13	43,900,000	43,900,000	0.14
22644, 26826	6-2-1	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.W4.1 - 16 - 3, SF.W4.1 - 16 - 4	137,800,000	141,400,000	0.41	137,800,000	137,800,000	0.45
26063	3-3-80	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M2.2/3 - E	54,400,000	58,000,000	0.17	54,400,000	54,400,000	0.18
21160	3-0-97	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลสนม อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.B1.7/2 - 4 - 2	43,800,000	47,200,000	0.14	43,800,000	43,800,000	0.14
26520	3-0-26	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M1.9/1 - FZ - H1& part FZ - H2	40,700,000	41,900,000	0.12	40,700,000	40,700,000	0.13
27351	2-0-2	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.S1 - FZ - C3	25,000,000	25,800,000	0.07	25,000,000	25,000,000	0.08

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
26521	2-3-50	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.A1.6 - FZ - H2	39,100,000	40,300,000	0.12	39,100,000	39,100,000	0.13
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
26832	2-3-65	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.S1.4/2 - 16 - 6	33,300,000	35,900,000	0.10	33,300,000	33,300,000	0.11
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
27703	2-1-29	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลธนู	SF.B1 - 24 - 4	26,000,000	27,100,000	0.08	26,000,000	26,000,000	0.08
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
27704	14-0-95	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลธนู	SF.B1.9 - 24 - 5	48,500,000	50,400,000	0.14	48,500,000	48,500,000	0.16
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.C2.7 - 24 - 6	69,400,000	72,100,000	0.21	69,400,000	69,400,000	0.23
			SF.M3.1 - 24 - 7	73,500,000	76,500,000	0.22	73,500,000	73,500,000	0.24
26831	3-0-85	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลธนู	SF.A1.7/1 - 16 - 7	42,300,000	43,800,000	0.13	42,300,000	42,300,000	0.14
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
27702	2-2-3	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลธนู	SF.B1.2 - 24 - 3	29,600,000	30,500,000	0.09	29,600,000	29,600,000	0.10
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
14583	4-1-7	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลคานหาม	SF.L3 - 13	71,100,000	76,700,000	0.22	71,100,000	71,100,000	0.23
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
27353	2-3-9	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.A1.5/2 - FZ - D3	37,000,000	38,000,000	0.11	37,000,000	37,000,000	0.12
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
29090	3-3-93	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง	SF.A2.2/1 - 20	53,700,000	57,000,000	0.16	53,700,000	53,700,000	0.18
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
29089	3-3-93	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง	SF.A2.2/2 - 20	53,700,000	57,000,000	0.16	53,700,000	53,700,000	0.18
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
26065	3-1-28	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.B2.1/1 - H	51,200,000	52,600,000	0.15	51,200,000	51,200,000	0.17
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
28472	4-0-81	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลคานหาม	SF.L2.6 - 13	62,700,000	67,700,000	0.19	62,700,000	62,700,000	0.20
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
26828	2-3-56	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.A1.3/1 - 16 - 1	34,200,000	35,800,000	0.10	34,200,000	34,200,000	0.11
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
26827	2-3-71	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.A1.3/2 - 16 - 2	34,800,000	36,300,000	0.10	34,800,000	34,800,000	0.11
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
26829	2-3-74	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.S1.4/1 - 16 - 5	33,900,000	35,500,000	0.10	33,900,000	33,900,000	0.11
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
25832	3-1-88	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.M1.9 - 5_T3	46,900,000	50,300,000	0.14	46,900,000	46,900,000	0.15
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
14584	4-1-55	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลคานหาม	SF.L2.8 - 13_1	66,900,000	71,800,000	0.21	66,900,000	66,900,000	0.22
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
29091	6-1-89	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง	SF.C4.5 - 20_5	106,800,000	110,300,000	0.32	106,800,000	106,800,000	0.35
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
32784	3-2-85	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.M2.1/1 - 37_1	50,300,000	51,900,000	0.15	50,300,000	50,300,000	0.16
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
31577	2-1-80	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง	SF.S1.1 - 42.3	27,000,000	27,900,000	0.08	27,000,000	27,000,000	0.09
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
34444	7-0-26	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.M1.8/1 - 37_6	43,800,000	47,900,000	0.14	43,800,000	43,800,000	0.14
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	SF.M2.1/3 - 37	50,000,000	51,600,000	0.15	50,000,000	50,000,000	0.16
29040	3-1-33.0	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.A1.7 - 54.3	41,600,000	44,800,000	0.13	41,600,000	41,600,000	0.14
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
29039	2-3-30.0	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลอุทัย	SF.A1.3/1 - 54.4	34,800,000	36,300,000	0.10	34,800,000	34,800,000	0.11
		อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา							
288255	2-1-19.4	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา	SF.A1.3 - G27	36,300,000	40,100,000	0.11	36,300,000	36,300,000	0.12
		อำเภอเมืองสมุทรปราการ							
		จังหวัดสมุทรปราการ							
6432	5-1-32.5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา	SF.M2.8 - G61/2	69,900,000	78,000,000	0.22	69,900,000	69,900,000	0.23
		อำเภอเมืองสมุทรปราการ							
		จังหวัดสมุทรปราการ							
288258	3-0-81.8	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา	SF.A2.1/2 - G61/4	53,100,000	59,000,000	0.17	53,100,000	53,100,000	0.17
		อำเภอเมืองสมุทรปราการ							
		จังหวัดสมุทรปราการ							
2826	7-1-62.5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา	SF.C5.5 - G64/2	132,700,000	147,300,000	0.42	132,700,000	132,700,000	0.43
		อำเภอเมืองสมุทรปราการ							
		จังหวัดสมุทรปราการ							



ประเภทเงินลงทุน/ โครงการเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
9936	5-0-7.5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	SF.M3.1 - G27/5	75,400,000	86,100,000	0.25	75,400,000	75,400,000	0.25
303058, 304329	9-2-74.5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	SF.S1.5/1 - G61/6 SF.C4.7 - G61/7	37,700,000 116,700,000	42,100,000 130,000,000	0.12 0.37	37,700,000 116,700,000	37,700,000 116,700,000	0.12 0.38
288257	3-1-10	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	SF.A2 - G61/5	49,300,000	55,200,000	0.16	49,300,000	49,300,000	0.16
288259	3-0-54.4	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	SF.A2.1/1 - G61/1	52,100,000	58,300,000	0.17	52,100,000	52,100,000	0.17
291346	6-0-93.5	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	SF.C3.2 - G64/1	82,200,000	91,800,000	0.26	82,200,000	82,200,000	0.27
98630	5-0-59	นิคมอุตสาหกรรมบางปู ตำบลแพรกษา อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	SF.M3.3 - G76	78,700,000	88,700,000	0.25	78,700,000	78,700,000	0.26
115908	2-3-83.3	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.M1.6/2 - P12	-	-	-	46,700,000	46,700,000	0.15
115909	3-0-47.9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.M1.6/3 - P13	45,400,000	46,000,000	0.13	45,400,000	45,400,000	0.15
64255	7-3-57.4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF. M1.2/1 - P10/1 SF. A1/1 - P10/2 SF. A1/2 - P10/3 SF. M1.2/2 - P10/4	33,700,000 28,000,000 28,000,000 33,500,000	33,900,000 28,000,000 28,200,000 33,800,000	0.10 0.08 0.08 0.10	33,700,000 28,000,000 28,000,000 33,500,000	33,700,000 28,000,000 28,000,000 33,500,000	0.11 0.09 0.09 0.11
64256	8-0-46.9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF. A1/3 - P14 PN1-P14/2-A1/4 PN1-P14/3-A1/5 PN1-P14/4-A1/6 SF. A1/7 - P14 SF. M1.2/3 - P14	28,000,000 28,000,000 27,800,000 27,900,000 28,000,000 33,900,000	28,300,000 28,300,000 27,800,000 27,600,000 27,600,000 33,400,000	0.08 0.08 0.08 0.08 0.08 0.10	28,000,000 28,000,000 27,800,000 27,900,000 28,000,000 33,900,000	28,000,000 28,000,000 27,800,000 27,900,000 28,000,000 33,900,000	0.09 0.09 0.09 0.09 0.09 0.11
104491	3-0-55.9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF. M1.8 - P9	49,500,000	49,500,000	0.14	49,500,000	49,500,000	0.16
64247	3-3-76	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF. M2.5/4 - P24	66,900,000	66,800,000	0.19	66,900,000	66,900,000	0.22
116367	6-2-26.2	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.L4.0 - P6	102,500,000	101,100,000	0.29	102,500,000	102,500,000	0.34
115921	4-2-97.2	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.B2.9/1 - P20	77,600,000	78,700,000	0.23	77,600,000	77,600,000	0.25
115924	3-3-72.1	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.M2.5/3 - P23	66,400,000	66,800,000	0.19	66,400,000	66,400,000	0.22
115923	3-3-75.4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.M2.5/2 - P22	67,200,000	67,700,000	0.19	67,200,000	67,200,000	0.22
115925	5-0-75.3	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.B2.9/2 - P25	78,100,000	78,000,000	0.22	78,100,000	78,100,000	0.26
7156	3-1-46.6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.S1.6/2 - 41	41,200,000	42,100,000	0.13	41,200,000	41,200,000	0.13
115922	4-0-9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.M2.5/1 - P21	66,600,000	66,800,000	0.19	66,600,000	66,600,000	0.22
131715	3-1-82	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.A1.5 - L13	40,900,000	41,100,000	0.12	40,900,000	40,900,000	0.13
172409	4-2-30.9	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.M2.4 - L14/1, L15/1	62,800,000	64,700,000	0.19	62,800,000	62,800,000	0.21
164899, 174822	3-1-47.6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	SF.S1.6/1 - L_40, L_41	41,800,000	42,500,000	0.12	41,800,000	41,800,000	0.14
166517	4-2-12	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบ่อวิน อำเภอสวีรราช จังหวัดชลบุรี	M1.9 - G - 007	53,300,000	53,800,000	0.15	53,300,000	53,300,000	0.17

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)			(บาท)		
167207	3-3-0.40	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลอโน้น อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	A1.6-G - 025/1	43,500,000	43,000,000	0.12	43,500,000	43,500,000	0.14
130030	3-1-80	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.M1.9/1 - F1	45,100,000	48,200,000	0.14	45,100,000	45,100,000	0.15
130032	3-0-23	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.A1.5 - F3	34,100,000	37,500,000	0.11	34,100,000	34,100,000	0.11
130034	3-3-52	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.M2.2/1 - F5	50,900,000	54,500,000	0.16	50,900,000	50,900,000	0.16
130033, 138714	4-0-0	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.L2.2 - F4	50,700,000	53,000,000	0.15	50,700,000	50,700,000	0.17
130042	4-0-46	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.M2.5/1 - F13	55,600,000	58,100,000	0.17	55,600,000	55,600,000	0.18
130043	4-0-61	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.M2.5/2 - F14	55,600,000	58,100,000	0.17	55,600,000	55,600,000	0.18
130044	4-0-61	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.M2.5/3 - F15	56,500,000	58,100,000	0.17	56,500,000	56,500,000	0.18
130045	3-3-30	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.A2.1 - F16	47,000,000	48,400,000	0.15	47,000,000	47,000,000	0.15
130047	3-1-61	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.M1.9/1 - F18	43,900,000	45,900,000	0.13	43,900,000	43,900,000	0.14
130048	3-1-76	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.M1.9/2 - F19	43,900,000	45,900,000	0.13	43,900,000	43,900,000	0.14
130049	3-1-76	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.M1.9/3 - F20	44,900,000	48,600,000	0.14	44,900,000	44,900,000	0.15
130031	3-2-12	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.M1.9/2 - F2	43,900,000	45,900,000	0.13	43,900,000	43,900,000	0.14
58255	3-3-00	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.A2.1/2 - I	47,500,000	50,900,000	0.15	47,500,000	47,500,000	0.15
58256	3-2-87.5	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.B2.2/1 - I	51,200,000	53,600,000	0.15	51,200,000	51,200,000	0.17
130036	3-2-30	เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	SF.A1.8 - F7	41,700,000	46,600,000	0.13	41,700,000	41,700,000	0.14
29093	4-1-76	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	RJN-20-7_M2.7/1	45,000,000	45,000,000	0.13	-	-	-
29092	4-1-77	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	RJN-20-7_M2.7/2	45,000,000	45,000,000	0.13	-	-	-
				13,940,623,404	15,246,700,000	43.70	13,897,323,404	13,831,600,000	45.21
สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน									
26247	6-1-48	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.7_G802/6	72,014,940	66,700,000	0.19	72,014,940	69,300,000	0.23

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

ประเภทเงินลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)	
37961	6-1-66	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลคอนหัวฟ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.B3.8_G856/4	111,541,940	94,500,000	0.27	111,541,940	98,200,000	0.32
170335	7-2-24	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลคอนหัวฟ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.L4_G625	127,722,407	108,600,000	0.31	127,722,407	111,400,000	0.37
36404	4-1-9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลคอนหัวฟ่อ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.5/2_G906/2	77,115,416	64,200,000	0.18	77,115,416	67,000,000	0.22
57261	4-2-68	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	L2.8 - G2/5-2	55,600,000	59,400,000	0.17	55,600,000	55,600,000	0.18
70257	4-1-0	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	L2.6/1 - G14/7	51,600,000	53,600,000	0.15	51,600,000	51,600,000	0.17
74498	8-3-76	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	A2.5/1 - G14/4	47,300,000	50,400,000	0.14	47,300,000	47,300,000	0.15
			A2.5/2 - G14/3	47,400,000	50,400,000	0.14	47,400,000	47,400,000	0.15
35270	3-3-55.8	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.1 - G724/S6	60,500,000	68,500,000	0.20	50,300,000	50,300,000	0.16
35275	4-1-67.5	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.4 - G724/S1	69,200,000	77,000,000	0.22	57,700,000	57,700,000	0.19
35272	4-2-31.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.7/1 - G724/S4	79,900,000	85,300,000	0.24	67,100,000	67,100,000	0.22
35271	4-1-99.1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.7/2 - G724/S5	75,800,000	85,300,000	0.24	63,000,000	63,000,000	0.21
35274	4-2-53.9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A2/1 - G724/S2	56,700,000	64,100,000	0.18	47,100,000	47,100,000	0.15
35273	4-1-77.3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A2/2 - G724/S3	56,700,000	64,100,000	0.18	47,100,000	47,100,000	0.15
25850	3-2-58	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.B1.5 - G893	40,800,000	41,800,000	0.12	40,800,000	40,800,000	0.13
38252	3-2-20	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.B2.1/1 - G907/2	52,400,000	53,700,000	0.15	52,400,000	52,400,000	0.17
36401	5-2-75	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.M2.4 - G906/4	57,900,000	59,700,000	0.17	57,900,000	57,900,000	0.19
31496	12-3-79	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A2.6 - G807/1	60,300,000	62,500,000	0.18	60,300,000	60,300,000	0.20
			SF.A2.3 - G807/2	55,300,000	56,900,000	0.16	55,300,000	55,300,000	0.18
			SF.B2.8 - G807/3	67,900,000	69,900,000	0.20	67,900,000	67,900,000	0.22
36400	4-0-23	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.A1.8/3 - G808/4	45,000,000	46,000,000	0.13	45,000,000	45,000,000	0.15
37960	13-1-7	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	SF.C2.5 - G856/1	63,800,000	65,400,000	0.19	63,800,000	63,800,000	0.21
			SF.M2.4 - G856/2	57,200,000	58,500,000	0.17	57,200,000	57,200,000	0.19
			SF.M2.7 - G856/3	63,900,000	65,300,000	0.19	63,900,000	63,900,000	0.21
122538	3-1-50	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคอนหัวฟ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.L2.2 - G702/7	54,800,000	57,500,000	0.16	54,800,000	54,800,000	0.18
179580	8-1-99	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคอนหัวฟ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.M2.5 - G623/5	59,900,000	61,700,000	0.18	59,900,000	59,900,000	0.20
			SF.A1.5/4 - G623/4	36,800,000	37,900,000	0.11	36,800,000	36,800,000	0.12

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



ประเภทการลงทุน/ โฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ศร. ว)	ที่ตั้ง	อาคารโรงงาน/ คลังสินค้าเลขที่	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
				ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
				(บาท)			(บาท)		
179578	7-1-9	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี	SF.C3.2 - G623/7	79,300,000	81,400,000	0.23	79,300,000	79,300,000	0.26
172408	4-3-93.8	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	M2.7 - L15	64,000,000	56,000,000	0.16	64,000,000	64,000,000	0.21
7143	5-0-85	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	L3.2 - L-40	77,100,000	68,800,000	0.20	77,100,000	77,100,000	0.25
7436	3-3-39.7	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	A1.8/3 - L-43/1	45,500,000	37,700,000	0.11	45,500,000	45,500,000	0.15
166514	9-0-94.2	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลบ่อวิน อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	M2.7 - G-005	64,500,000	55,200,000	0.16	64,500,000	64,500,000	0.21
31699	4-2-88.6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	A1.6 - G-005	40,300,000	34,500,000	0.10	40,300,000	40,300,000	0.12
			M2.4 - A220/2	56,700,000	53,600,000	0.15	56,700,000	56,700,000	0.18
31701	18-0-23.6	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลบางยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	AAA14.2 - A220/4	330,096,075	328,600,000	0.94	327,800,000	327,800,000	1.06
170118	8-0-68	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	BO1-W2/1	34,829,550	34,829,550	0.10	-	-	-
			BO1-W2/2	34,608,410	34,608,410	0.10	-	-	-
			BO1-W2/3	39,805,200	39,805,200	0.12	-	-	-
170117	10-0-24	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	BO1-W3/1	43,675,150	43,675,150	0.13	-	-	-
			BO1-W3/2	42,348,310	42,348,310	0.12	-	-	-
			BO1-W3/3	55,395,570	55,395,570	0.16	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์				2,713,252,968	2,695,362,190	7.70	2,393,794,703	2,351,300,000	7.66
				32,367,103,245	33,987,447,170	97.40	30,628,460,000	30,450,600,000	99.54

ประเภทเงินลงทุน/ ผู้ออกตราสาร	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในหลักทรัพย์								
เงินฝากประจำ								
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
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	1 ตุลาคม 2561	1.20	300,000,000	300,000,000	0.86	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	1 ตุลาคม 2561	1.20	200,000,000	200,000,000	0.57	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	3 ตุลาคม 2561	1.20	100,608,319	100,608,319	0.29	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	24 ตุลาคม 2561	1.20	102,626,531	102,626,531	0.30	-	-	-
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	7 ธันวาคม 2561	1.20	201,309,589	201,309,589	0.58	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			904,544,439	904,544,439	2.60	141,812,925	141,812,925	0.46
รวมเงินลงทุน			33,271,647,684	34,891,991,609	100.00	30,770,272,925	30,592,412,925	100.00

## งบกำไรขาดทุน

		สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	หมายเหตุ		
		(บาท)	
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	1,933,737,142	587,407,906
รายได้ดอกเบี้ย	5	9,474,425	3,715,314
รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า	5, 15	2,585,748	515,162
รายได้จากการยืมเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ		7,095,900	3,598,000
รายได้อื่น		1,001,134	9,195
<b>รวมรายได้</b>		<b>1,953,894,349</b>	<b>595,245,577</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่าและบริการ	5	254,599,512	35,320,393
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	5, 14	235,793,240	65,025,962
ค่าธรรมเนียมทรีดี	5, 14	12,862,893	6,802,579
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	6,113,675	2,354,095
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,952,966	1,881,786
ค่าใช้จ่ายในการขาย		2,919,772	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5	71,461,461	24,500,874
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	9	29,317,106	15,477,664
ต้นทุนทางการเงิน	5	132,503,697	74,785,459
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>747,524,322</b>	<b>226,148,812</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>1,206,370,027</b>	<b>369,096,765</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		8,300,000	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	6	1,798,203,925	(142,250,000)
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่มีเกิดขึ้น</b>			
<b>จากเงินลงทุน</b>		<b>1,806,503,925</b>	<b>(142,250,000)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>3,012,873,952</b>	<b>226,846,765</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน



## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิต

		สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง หมายเหตุ วันที่ 30 กันยายน 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด / ปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		1,206,370,027	369,096,765
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		8,300,000	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		1,798,203,925	(142,250,000)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		3,012,873,952	226,846,765
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	5, 13	(869,197,276)	(387,011,040)
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกระหว่างปี	12	-	19,881,389,027
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	12	(249,829,156)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด / ปี		1,893,847,520	19,721,224,752
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด / ปี		25,468,093,480	5,746,868,728
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด / ปี		27,361,941,000	25,468,093,480

## งบกระแสเงินสด

	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	(บาท)		
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,012,873,952		226,846,765
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,949,423,923)		(1,147,261,429)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,186,692,409		1,276,003,052
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,785,343,245)		-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	55,000,000		-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(8,300,000)		-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	29,317,106		15,477,664
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(53,700,225)		(49,794,940)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(68,628,594)		(11,712,023)
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(14,746,377)		(58,758,279)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(6,803,735)		(13,118,489)
การเพิ่มขึ้นในค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	58,655,331		37,466,499
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(18,895,293)		64,443,251
การเพิ่มขึ้นในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	12,007,436		12,332,262
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	82,542,355		2,282,000
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(1,704,875)		609,979,307
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	5,370,108		2,434,700
ดอกเบี้ยรับ	(9,474,425)		(2,916,597)
รับดอกเบี้ย	7,229,526		3,004,876
หนี้สงสัยจะสูญ	9,367,723		25,387,279
ต้นทุนทางการเงิน	132,503,697		74,785,459
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,798,203,925)		142,250,000
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(1,123,664,974)</b>		<b>1,209,131,357</b>

หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา	
	บัญชีตั้งแต่วันที่	
	1 มกราคม 2561 ถึง	สำหรับปี
	วันที่ 30 กันยายน 2561	สิ้นสุดวันที่
		31 ธันวาคม 2560
(บาท)		
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืม	(3,739,966,268)	(1,819,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม	1,393,047,170	3,739,966,268
เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้	3,740,000,000	1,800,000,000
จ่ายดอกเบี้ย	(85,386,597)	(55,885,980)
เงินสดจ่ายเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	-	(1,912,522,742)
การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สุทธิภายหลังจากการได้รับโอนสินทรัพย์ และภาระผูกพันจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	(1,447,288,229)
ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12 (249,829,156)	-
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	13 (869,197,276)	(387,011,040)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>188,667,873</b>	<b>(81,741,723)</b>
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร (เพิ่มขึ้น) ลดลงสุทธิ</b>		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด / ปี	1,168,439,021	41,049,387
<b>เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นสุดงวด / ปี</b>	<b>7 233,441,920</b>	<b>1,168,439,021</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการเพิ่มทุนและการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	-	23,241,200,000



ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

	สำหรับระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	2558	สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557
(บาท)				
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	9,7864	10,1391	9,8823	10,0232
รายได้จากการลงทุน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0,4635	0,5824	0,7006	0,8147
รายการกำไรสุทธิที่ยังเกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุน	0,0032	-	-	0,0006
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0,6910	(0,2245)	0,1604	(0,3597)
รวมรายได้จากการลงทุน	1,1577	0,3579	0,8610	0,4556
บวก: การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	-	(0,0278)	-	0,0894
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0,3340)	(0,6828)	(0,6042)	(0,3182)
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(0,0960)	-	-	(0,3677)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี / งวด	0,7277	(0,3527)	0,2568	(0,1409)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	10,5141	9,7864	10,1391	9,8823
				10,0232
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวดเฉลี่ยระหว่างงวด / ปี (ร้อยละ)	11.68	3.07	8.50	4.45
				0.23

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

สำหรับระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่		สำหรับระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่		สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	
1 มกราคม 2561 ถึง		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		12 ธันวาคม 2557 ถึง	
วันที่ 30 กันยายน 2561		2560	2559	2558	วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(บาท)					
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถึงงวด / ปี (บาท)					
อัตราส่วนงบกำไรสุทธิรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด / ปี (ร้อยละ)		27,361,941,000	25,468,093,480	5,746,869,728	3,432,972,784
อัตราส่วนงบรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย		2.90	3.06	4.51	0.11
ระหว่างงวด / ปี (ร้อยละ)		7.57	8.06	11.43	0.34
อัตราส่วนงบจำนวนถัวเฉลี่ยของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด / ปี					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด / ปี (%)*		11.90	313.20	-	123.43
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด / ปี (บาท)		25,802,921,923	7,386,241,533	5,739,121,196	3,425,398,639

\*การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุน  
ต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

หมายเหตุประกอบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561

หมายเหตุ	สารบัญ
1	ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โทคอน
2	เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน
3	นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน
4	นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
5	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
6	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
7	เงินสดและเงินฝากธนาคาร
8	ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ
9	ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
10	เงินกู้ยืมระยะสั้น
11	หุ้นกู้
12	ส่วนของผู้อื้อหน่วยทรัสต์
13	การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้อื้อหน่วยทรัสต์
14	ค่าใช้จ่าย
15	รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า
16	ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน
17	ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน
18	เครื่องมือทางการเงิน
19	ภาระผูกพัน
20	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
21	มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้
22	การจัดประเภทรายการใหม่
23	ข้อมูลเพิ่มเติม



งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561

## 1 ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2558 เป็นต้นไป

กองทรัสต์มีบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสต์ บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ได้รับการว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 TICON International Pte. Ltd. และสำนักงานประกันสังคม เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 22.63 และ 17.27 ตามลำดับ ตามทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ (31 ธันวาคม 2560: TICON International Pte. Ltd. และสำนักงานประกันสังคม ร้อยละ 21.15 และ 17.22 ตามลำดับ)

## 2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

### (ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 การถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ในบางเรื่อง ทั้งนี้การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน และกองทรัสต์ไม่ได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวในการจัดทำงบการเงินก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 21

### (ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้น โดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในหลักทรัพย์ วัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

### (ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ง) การใช้วิจารณ์ญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณ์ญาณ การประมาณ และข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการ

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินภายในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ซึ่งได้เปิดเผยอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(จ) การเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์จากเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เป็นระยะเวลาเริ่มต้นวันที่ 1 ตุลาคม และสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน ต่อมาในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2561 ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้อนุมัติการแก้ไขข้อบังคับของกองทรัสต์ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี ส่งผลให้รอบระยะเวลาบัญชีแรกที่เปลี่ยนแปลงของกองทรัสต์สิ้นสุดในวันที่ 30 กันยายน 2561 ดังนั้นงบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 คลอบคลุมระยะเวลาเก้าเดือนเท่านั้น ขณะที่ข้อมูลที่แสดงเปรียบเทียบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นข้อมูลสำหรับระยะเวลาสิบสองเดือนซึ่งทำให้ผลการดำเนินงานในรอบระยะเวลาดังกล่าวที่นำเสนอไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

### 3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่ามีจำเป็นและสมควร

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

ในกรณีที่กองทรัสต์มียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากกำไรสุทธิ และ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวไม่ทำให้กองทรัสต์เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างงวดบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะทำให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 4 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

#### (ก) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น



## เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

## เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในหลักทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์คำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหลักทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

**(ข) เงินสดและเงินฝากธนาคาร**

เงินสดและเงินฝากธนาคารในงบกระแสเงินสดประกอบด้วยยอดเงินสดและยอดเงินฝากธนาคาร

**(ค) ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ**

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกหนี้ ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

**(ง) ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี**

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

**(จ) หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย**

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยบันทึกเริ่มแรกในมูลค่ายุติธรรมหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการเกิดหนี้สิน ภายหลังจากการบันทึกหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจะบันทึกต่อมาโดยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างยอดหนี้เริ่มแรกและยอดหนี้เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุการกู้ยืมโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

**(ฉ) รายได้**

รายได้ที่รับรู้ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลดการค้า

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญา และรายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้วตามอัตราที่ระบุในสัญญา

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

**(ข) ต้นทุนทางการเงิน**

ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

**(ข) ค่าใช้จ่าย**

สัญญาเช่าดำเนินงาน

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานบันทึกในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่า เมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

**(ค) ภาษีเงินได้**

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

## (ญ) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์บันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 5 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์หากกองทรัสต์มีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทรัสต์อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับผู้บริหารสำคัญและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
TICON International Pte. Ltd. บริษัท ไทคอน อินเตอร์เนชั่นแนล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	สิงคโปร์ ไทย	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นบริษัทใหญ่ของ ผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน และอาคารโรงงานในฐานะ ผู้ขาย และทำสัญญาแต่งตั้ง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	ไทย	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ทำสัญญาเช่าที่ดินและคลังสินค้า ในฐานะผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและ อาคารคลังสินค้าในฐานะผู้ขาย และทำสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์



ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะธุรกรรม
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ค่าธรรมเนียมพิเศษและค่านายหน้าจากกองทรัสต์
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	ไทย	ทรัสต์	รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	รับโอนสินทรัพย์และภาระผูกพันเพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยของกองทรัสต์
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์คโลจิสติกส์	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	รับโอนสินทรัพย์และภาระผูกพันเพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยของกองทรัสต์
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ไทย	กลุ่มผู้บริหารหลักเดียวกัน	รับโอนสินทรัพย์และภาระผูกพันเพื่อสับเปลี่ยนกับหน่วยของกองทรัสต์
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ไทย	มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์	รับฝากเงินและให้กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
มิตซูบิ แอนด์โค (เอเชียแปซิฟิก) ฟิทีอี แอลทีดี	สิงคโปร์	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	ไทย	กิจการร่วมค้าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์	รายได้ค่าเช่าพื้นที่

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ตามที่ระบุในสัญญา
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 15)
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามที่ธนาคารประกาศ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 14)
ค่าธรรมเนียมทรีสต์	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน (หมายเหตุ 14)
ค่าบริการส่วนกลาง	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ราคาตลาด
ค่าสาธารณูปโภค	ราคาตลาด
ค่าเช่าจ่าย	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าบริการอื่นๆ	ราคาตลาด
ต้นทุนทางการเงิน	อัตรา MLR ลบอัตราคงที่
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้	ตามสัญญาที่ตกลงร่วมกัน
จ่ายประโยชน์ตอบแทน	ตามที่ประกาศจ่าย

รายการที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 สรุปได้ดังนี้

	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)		
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ			
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	125		162
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	57		76
<b>รวม</b>	<b>182</b>		<b>238</b>

	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)		
ดอกเบี้ยรับ			
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,974	352	
รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า			
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	2,586	515	
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์			
บริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด	235,793	65,026	
ค่าธรรมเนียมทรัสต์			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	12,863	6,803	
ค่าบริการส่วนกลาง			
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	17,078	15,319	
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	150	153	
รวม	17,228	15,472	
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา			
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	13,695	1,506	
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	3,143	363	
รวม	16,838	1,869	
ค่าสาธารณูปโภค			
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	21	119	

	สำหรับรอบระยะเวลา	
	บัญชีตั้งแต่วันที่	สำหรับปี
	1 มกราคม 2561 ถึง	สิ้นสุดวันที่
	วันที่ 30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)	
ค่าเช่าจ่าย		
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	6,274	8,092
ค่าบริการอื่นๆ		
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	99	3,783
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	29	-
รวม	128	3,783
ต้นทุนทางการเงิน		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	50,728	35,170
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหุ้นกู้		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	1,943	2,160
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน		
TICON International Pte. Ltd.	190,372	-
มิตซูบิชิ แอนด์ โค (เอเชียแปซิฟิก) ฟิทีอี แอลทีดี	11,690	23,898
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	6,947	50,603
รวม	209,009	74,501
ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้		
	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2561	2560
	(พันบาท)	
เงินสดและเงินฝากธนาคาร		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	233,342	1,168,339



	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)	
<b>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</b>		
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	14	14
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	13	-
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	7	3
บริษัท ไทคอน เดิมโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	6	6
<b>รวม</b>	<b>40</b>	<b>23</b>
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	506	110
<b>ลูกหนี้อื่น</b>		
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	1,534	4,765
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	2,616	-
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	114	-
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	-	192
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์ค โลจิสติกส์	-	187
<b>รวม</b>	<b>4,264</b>	<b>5,144</b>

#### เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	อัตราดอกเบี้ย			
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2561	2560	2561	2560
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
<b>เงินกู้ยืม</b>				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	2.5	-	3,239,966

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)	
ณ วันที่ 1 มกราคม	3,239,966	1,819,000
เพิ่มขึ้น	-	3,239,966
ลดลง	(3,239,966)	(1,819,000)
ณ วันที่ 30 กันยายน / 31 ธันวาคม	-	3,239,966
	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)	
<b>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้ำจ่าย</b>		
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	32,202	23,927
<b>ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้ำจ่าย</b>		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	1,526	1,971
<b>ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย</b>		
บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด	5,634	2,842
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	1,218	2,403
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	600	4,214
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด	-	1,428
<b>รวม</b>	<b>7,452</b>	<b>10,887</b>
<b>ดอกเบี้ยค้ำจ่าย</b>		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	7,362	6,821

	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)	
<b>เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ</b>		
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	54	54
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	25	25
<b>รวม</b>	<b>79</b>	<b>79</b>
<b>หุ้นกู้</b>		
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	395,000	395,000

## 6 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)	
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ - ราคาทุน</b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด / ปี	30,628,460	7,387,260
หัก จำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า		
อสังหาริมทรัพย์ระหว่างงวด / ปี	(46,700)	-
บวก ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ระหว่างงวด / ปี	1,785,343	23,241,200
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด / ปี</b>	<b>32,367,103</b>	<b>30,628,460</b>

	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2561	2560
(พันบาท)		
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด / ปี	(177,860)	(35,610)
บวก กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างงวด / ปี	1,798,204	(142,250)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นงวด / ปี	1,620,344	(177,860)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด / ปี	33,987,447	30,450,600

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี  
ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 สรุปได้ดังนี้

กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 516 ยูนิต โดยทำการปรับมูลค่าเงิน  
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของ  
ผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

วันที่	มูลค่ายุติธรรม	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์
(ล้านบาท)		
1 กันยายน 2561	33,987	1,798.20



ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าราคาที่ดินใหม่สำหรับปี 2561 สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	สมมติฐาน	ผลกระทบต่อราคาที่ดินใหม่ เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
ค่าเช่าต่อตารางเมตร (บาท)	125 - 195	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	9.0 - 9.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละ)	0 - 6.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	77.0 - 81.0	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น

การเปลี่ยนแปลงในบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี 2560 สรุปได้ดังนี้

กองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 98 ยูนิต โดยทำการปรับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ตามรายงานของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

วันที่	มูลค่ายุติธรรม	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมิน ราคาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)
18 พฤษภาคม 2560	7,302	49.5
15 ธันวาคม 2560	7,209	92.8
<b>รวม</b>		<b>142.3</b>

ในปี 2560 กองทรัสต์ได้รับโอนทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมมูลค่า 23,241 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

ที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้ามาตรฐาน รวมทั้งสิ้น 242 โรง ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 577,985 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินรวมประมาณ 874 ไร่ 0 งาน 7.8 ตารางวา โดยแบ่งเป็นที่ดินอาคารโรงงานรวม 234 โรง พื้นที่เช่าโรงงานประมาณ 558,385 ตารางเมตร บนพื้นที่ดินประมาณ 847 ไร่ 0 งาน 62.8 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม รวม 8 แห่ง และที่ดินอาคารคลังสินค้า รวม 8 คูหา พื้นที่เช่าประมาณ 19,600 ตารางเมตร บนพื้นที่ดินประมาณ 23 ไร่ 2 งาน 11 ตารางวา ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ ไทคอนโลจิสติกส์ พาร์ค บางนา

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์

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

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้รับโอนจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้ารวมทั้งสิ้น 16 คลัง แบ่งออกเป็น 50 ยูนิต ใน 2 โครงการ พื้นที่คลังสินค้ารวมประมาณ 182,095 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนพื้นที่ดินรวมประมาณ 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

กองทรัสต์มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินและคลังสินค้า อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 เดือน ถึง 15 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	2561	2560
	(ล้านบาท)	
ภายในหนึ่งปี	2,165	1,891
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	2,863	2,290
หลังจากห้าปี	482	483
รวม	5,510	4,664

## 7 เงินสดและเงินฝากธนาคาร

		30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
หมายเหตุ			
		(พันบาท)	
เงินสดในมือ		100	100
เงินฝากธนาคาร	5	233,342	1,168,339
รวม		<b>233,442</b>	<b>1,168,439</b>

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย			
	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
			(ร้อยละต่อปี)	
<b>เงินฝากออมทรัพย์</b>				(พันบาท)
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	0.375 - 0.500	0.375 - 0.500	232,803	1,168,333
<b>เงินฝากกระแสรายวัน</b>				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	-	539	6
รวม			<b>233,342</b>	<b>1,168,339</b>

เงินสดและเงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 เป็นสกุลเงินบาท

## 8 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

		30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
หมายเหตุ			
		(พันบาท)	
<b>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</b>			
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	40	23
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		96,965	65,875
รวม		<b>97,005</b>	<b>65,898</b>

	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)	
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน		
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ	81,984	59,391
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(66,602)	(57,234)
<b>สุทธิ</b>	<b>112,387</b>	<b>68,055</b>

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการมีดังนี้

	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)	
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5	
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	40	23
	<b>40</b>	<b>23</b>
บุคคลหรือกิจการอื่นๆ		
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	931	1,117
เกินกำหนดชำระ:		
น้อยกว่า 3 เดือน	38,999	16,451
3 - 6 เดือน	2,119	2,537
6 - 12 เดือน	8,291	-
มากกว่า 12 เดือน	46,625	45,770
	<b>96,965</b>	<b>65,875</b>
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(66,602)	(57,234)
<b>สุทธิ</b>	<b>30,363</b>	<b>8,641</b>
<b>รวม</b>	<b>30,403</b>	<b>8,664</b>
รายได้ค้างรับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน	81,984	59,391
<b>รวม</b>	<b>112,387</b>	<b>68,055</b>



## 9 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

รายการเคลื่อนไหวของค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)		
ณ วันที่ 1 มกราคม	95,254		51,974
เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด / ปี	14,746		58,758
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด / ปี	(29,317)		(15,478)
ณ วันที่ 30 กันยายน / 31 ธันวาคม	<b>80,683</b>		<b>95,254</b>

## 10 เงินกู้ยืมระยะสั้น

	อัตราดอกเบี้ย			
	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
	(ร้อยละต่อปี)		(พันบาท)	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	2.35 - 2.55	2.50	1,393,047	3,739,966

ในปี 2561 กองทรัสต์ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 1,393.05 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนเงินต้นตามอายุสัญญา เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยเงินกู้มีอัตราดอกเบี้ยในเดือนที่ 1 - 9 ร้อยละ 2.35 ต่อปี เดือนที่ 10 - 12 ร้อยละ 2.55 ต่อปี และชำระดอกเบี้ยทุก 6 เดือน เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เว้นแต่ได้รับหนังสือยินยอมจากผู้ให้กู้ ตามรายละเอียดดังนี้

(ก) กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่กองทรัสต์ มีอยู่ ณ วันที่ทำสัญญา

(ข) จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ที่ไม่ใช่

- (1) การจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (Option to Buy) ตามที่ได้รับประกาศไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือ
  - (2) การจำหน่ายทรัพย์สินเป็นจำนวนรวมไม่เกินกว่า 1.6 พันล้านบาท ในแต่ละครั้งและรวมกันไม่เกินกว่า 6.4 พันล้านบาท
- (ค) ลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์นอกเหนือจากการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินงานปกติตามที่ได้ประกาศไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหุ้น
- (ง) ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สิน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือรายได้ของกองทรัสต์ เปลี่ยนหรือเพิ่มผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

## 11 หุ้นกู้

ประเภทหุ้นกู้	อัตรา			จำนวนหน่วย		จำนวนเงิน	
	ดอกเบี้ย	อายุ	วันที่ครบกำหนด	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
				2561	2560	2561	2560
	(ร้อยละ)	(ปี)		(หน่วย)		(พันบาท)	
หุ้นกู้ไม่ค้ำยสิทธิและไม่มีหลักประกัน							
ครั้งที่ 1/2017							
- ชุดที่ 1	2.98	3	5 เมษายน 2563	800,000	800,000	800,000	800,000
- ชุดที่ 2	4.18	7	5 เมษายน 2567	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
				<b>1,800,000</b>	<b>1,800,000</b>	<b>1,800,000</b>	<b>1,800,000</b>
ครั้งที่ 1/2018							
- ชุดที่ 1	2.50	3	28 มิถุนายน 2564	1,800,000	-	1,800,000	-
- ชุดที่ 2	2.97	4	28 มิถุนายน 2565	300,000	-	300,000	-
- ชุดที่ 3	3.65	7	28 มิถุนายน 2568	380,000	-	380,000	-
- ชุดที่ 4	4.06	10	28 มิถุนายน 2571	1,260,000	-	1,260,000	-
				<b>3,740,000</b>	<b>-</b>	<b>3,740,000</b>	<b>-</b>
รวมหุ้นกู้ - ตามมูลค่า				<b>5,540,000</b>	<b>1,800,000</b>	<b>5,540,000</b>	<b>1,800,000</b>

ดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีกำหนดชำระทุกๆ หกเดือนในวันที่ 5 เมษายน และ 5 ตุลาคม ของทุกปี สำหรับหุ้นกู้ที่ออกในปี 2560 และชำระทุกๆ หกเดือนในวันที่ 28 มิถุนายน และ 28 ธันวาคม ของทุกปี สำหรับหุ้นกู้ที่ออกในปี 2561

หุ้นกุดังกล่าวข้างต้นได้กำหนดข้อจำกัดบางประการ เช่น กำหนดอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 60 ณ สิ้นงวดบัญชีรายปีตลอดอายุของหุ้นกู้ การละเว้นการกู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่เป็นเรื่องปกติทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## 12 ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

	30 กันยายน 2561		31 ธันวาคม 2560	
	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(พันหน่วย / พันบาท)		(พันหน่วย / พันบาท)	
<b>ทุนจดทะเบียนและทุนที่</b>				
<b>ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</b>	<b>2,602,387</b>	<b>25,173,623</b>	<b>2,602,387</b>	<b>25,423,452</b>
หน่วยทรัสต์ต้นงวด / ปี	2,602,387	25,423,452	566,800	5,542,063
ออกหน่วยทรัสต์ใหม่	-	-	2,035,587	19,881,389
ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์	-	(249,829)	-	-
<b>หน่วยทรัสต์สิ้นงวด / ปี</b>	<b>2,602,387</b>	<b>25,173,623</b>	<b>2,602,387</b>	<b>25,423,452</b>

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2560 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติให้มีการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม TFUND TLOGIS และ TGROWTH กับหน่วยทรัสต์ โดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวน 2,035.59 ล้านหน่วย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 19,881.39 ล้านบาท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรารวมทั้งสิ้นหน่วยละ 0.0929 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 241.76 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือนมีนาคม 2561 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรารวมทั้งสิ้นหน่วยละ 0.0031 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 8.07 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินจากการลดทุนชำระแล้วให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเดือนกันยายน 2561 ซึ่งเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 และสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

หมายเหตุ	สำหรับรอบระยะเวลา บัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
	(พันบาท)		
กำไรสะสมต้นงวด / ปี	44,642		204,806
บวก การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานระหว่างงวด / ปี	3,012,873		226,847
หัก การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด / ปี	13	(869,197)	(387,011)
กำไรสะสมสิ้นงวด / ปี	2,188,318		44,642

### 13 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561					
ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย		จำนวนเงิน
			ประโยชน์ตอบแทน		
			ต่อหน่วยทรัสต์		
			(บาท)	(พันบาท)	
1 พฤศจิกายน 2560 - 31 ธันวาคม 2560	22 กุมภาพันธ์ 2561	22 มีนาคม 2561	0.0171		44,500
1 มกราคม 2561 - 31 มีนาคม 2561	14 พฤษภาคม 2561	11 มิถุนายน 2561	0.1600		416,382
1 เมษายน 2561 - 30 มิถุนายน 2561	14 สิงหาคม 2561	11 กันยายน 2561	0.1569		408,315
					869,197



สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่อนุมัติ	วันที่จ่าย	อัตราการจ่าย	
			ประโยชน์ตอบแทน	
			ต่อหน่วยทรัสต์	จำนวนเงิน
			(บาท)	(พันบาท)
1 ตุลาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559	23 กุมภาพันธ์ 2560	22 มีนาคม 2560	0.1600	90,688
1 มกราคม 2560 - 31 มีนาคม 2560	12 พฤษภาคม 2560	8 มิถุนายน 2560	0.1600	90,688
1 เมษายน 2560 - 30 มิถุนายน 2560	8 สิงหาคม 2560	6 กันยายน 2560	0.1600	90,688
1 กรกฎาคม 2560 - 31 ตุลาคม 2560	9 พฤศจิกายน 2560	7 ธันวาคม 2560	0.2028	114,947
				<b>387,011</b>

## 14 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนมีรายละเอียดดังนี้

### (ก) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการ กองทรัสต์ อัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมบริหารจัดการ ทรัสต์สินหลักของกองทรัสต์ อัตราร้อยละ 3.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิตามสัญญาเช่าและบริการ

ค่าธรรมเนียมพิเศษ อัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี ของกำไรสุทธิจากการดำเนินการของกองทรัสต์

ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่า รายย่อยรายใหม่ ตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อย รายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและบริการ

ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอน สิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการ เช่า/รับโอนสิทธิการ เช่า/รับโอนสิทธิการ การเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ค่าธรรมเนียมทรัสต์ อัตราร้อยละ 0.060 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับทรัพย์สินรวมส่วน ที่ไม่เกิน 15,000 ล้านบาท

อัตราร้อยละ 0.045 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับทรัพย์สินรวมส่วน ที่เกิน 15,000 ล้านบาท ถึง 30,000 ล้านบาท

อัตราร้อยละ 0.030 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับทรัพย์สินรวมส่วน ที่เกินกว่า 30,000 ล้านบาทขึ้นไป

(ค) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 5 ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมข้างต้นจะคำนวณเป็นรายเดือนและชำระโดยตัดจากบัญชีของกองทรัสต์เป็นรายเดือน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าไปรษณียากรตลอดจนค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามกฎหมายและอื่นๆ ตามที่จ่ายจริง

#### 15 รายรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า

ในระหว่างปี 2561 บริษัท ไทคอน โลจิสติกส์ พาร์ค จำกัด และบริษัท ไทคอน อินคัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตกลงรับประกันการมีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่า ณ วันที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือผู้เช่ารายย่อยได้ใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในการย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า โดยจะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยรายค่าสุดท้ายที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถหาผู้เช่ารายย่อยได้ และผู้เช่ารายย่อยเริ่มชำระค่าเช่าและค่าบริการแล้ว หรือจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินดังกล่าว

#### 16 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้มีการซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นจำนวนเงินรวม 1,832.04 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 11.90 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

ในปี 2560 กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 23,241 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 313.20 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

#### 17 ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการ

ดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

## 18 เครื่องมือทางการเงิน

### นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา กองทรัสต์ไม่มีการถือหรือออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์ เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของกองทรัสต์ กองทรัสต์มีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงให้เป็นที่ยอมรับได้ โดยพิจารณาระหว่างต้นทุนที่เกิดจากความเสี่ยงและต้นทุนของการจัดการความเสี่ยง ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

### การบริหารจัดการทุน

นโยบายของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ คือการรักษาระดับเงินทุนให้มั่นคงเพื่อรักษานักลงทุน เจ้าหนี้ และความเชื่อมั่นของตลาดและก่อให้เกิดการพัฒนาของธุรกิจในอนาคต คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำกับดูแลผลตอบแทนจากการลงทุน รวมถึงกำกับดูแลระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

### ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด และดอกเบี้ยของหุ้นกู้มีอัตราคงที่

### ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไข ที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด

กองทรัสต์ไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ เนื่องจากกองทรัสต์มีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้

### ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กองทรัสต์มีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนกันและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ในการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน กองทรัสต์มีการพิจารณาสถานการณ์ปัจจุบันของต้นทุนที่เกิดจากการแลกเปลี่ยนหรือชำระหนี้สินภายใต้เครื่องมือทางการเงิน

ตารางดังต่อไปนี้แสดงมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงการแสดงข้อมูลมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหากมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมอย่างสมเหตุสมผล

	มูลค่าตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม			
		ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
		(พันบาท)			
<b>30 กันยายน 2561</b>					
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า</b>					
<b>ด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
หุ้นกู้	5,540,000	-	5,553,421	-	5,553,421
<b>30 กันยายน 2560</b>					
<b>หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่า</b>					
<b>ด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>					
หุ้นกู้	1,800,000	-	1,841,294	-	1,841,294



## การวัดมูลค่ายุติธรรม

### เทคนิคการประเมินมูลค่า

#### ประเภท

หุ้นกู้

#### เทคนิคการประเมินมูลค่า

ราคาเสนอซื้อจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย ณ วันที่รายงาน

## 19 ภาระผูกพัน

30 กันยายน 2561 31 ธันวาคม

2561 2560

(พันบาท)

### จำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญา

#### ในช่วงที่ดินและสัญญาค่าบริการส่วนกลางที่บอกเลิกไม่ได้

ภายในหนึ่งปี	20,741	20,401
หลังจากหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	39,571	47,950
หลังจากห้าปี	242,499	249,761
รวม	302,811	318,112

## 20 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2561 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นผลประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.16 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 416.38 ล้านบาท ผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลดังกล่าวจะจ่ายให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนธันวาคม 2561

## 21 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งคาดว่าจะมีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ เมื่อนำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม ในปีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง	มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7*	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9*	เครื่องมือทางการเงิน	2563
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15	รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า	2562
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32*	การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16*	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิใน หน่วยงานต่างประเทศ	2563
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 19*	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน	2563

\*มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ให้หลักการโดยรวมในการรับรู้รายได้ ทั้งจำนวนเงินและช่วงเวลาที่ได้รับ โดยรายได้จะรับรู้เมื่อ (หรือ ณ ขณะที่) กิจการส่งมอบการควบคุมสินค้าหรือบริการให้แก่ลูกค้าด้วยมูลค่าของรายได้ที่กิจการคาดว่าจะได้รับ

ขณะนี้ผู้บริหารกำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เป็นครั้งแรกต่อการเงินกองทรัสต์

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยามสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน ตลอดจนการรับรู้ การวัดมูลค่า การด้อยค่าและการตัดรายการ รวมถึงหลักการบัญชีของอนุพันธ์และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

ขณะนี้ผู้จัดการกองทรัสต์กำลังพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินเป็นครั้งแรกต่อการเงินของกองทรัสต์

## 22 การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินปี 2560 ได้จัดประเภทใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการนำเสนองบการเงินปี 2561 ดังนี้

	2560		
	ก่อนจัดประเภทใหม่	จัดประเภทใหม่ (พันบาท)	หลังจัดประเภทใหม่
<b>งบดุล</b>			
ภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	52,962	6,750	59,712
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	91,737	(6,750)	84,987
		-	
<b>งบกำไรขาดทุน</b>			
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	59,821	(59,821)	-
ต้นทุนการเช่าและบริการ	-	35,320	35,320
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	24,501	24,501
		-	

การจัดประเภทรายการใหม่นี้เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามีความเหมาะสมกับธุรกิจของกองทรัสต์มากกว่า

## 23 ข้อมูลเพิ่มเติม

ตามที่อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2 (จ) เรื่องการเปลี่ยนแปลงรอบระยะเวลาบัญชี งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึง วันที่ 30 กันยายน 2561 ได้ถูกจัดทำและนำเสนอเป็นครั้งแรกสำหรับรอบระยะเวลาใหม่ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561 ซึ่งเป็นไปตามรูปแบบการนำเสนองบการเงินตามที่กำหนดไว้

เพื่อประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินในการเปรียบเทียบและวิเคราะห์งบการเงิน กองทรัสต์จึงได้จัดทำข้อมูลเพิ่มเติม ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ ในรูปแบบของงบกำไรขาดทุนและงบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

## งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่  
วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 30 กันยายน

2561

2560

(พันบาท)

## รายได้จากการลงทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ

1,933,737

396,818

รายได้ดอกเบี้ย

9,474

2,917

รายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่า

2,586

515

รายได้จากการยึดเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ

7,096

3,598

รายได้อื่น

1,001

9

รวมรายได้

1,953,894

403,857

## ค่าใช้จ่าย

ต้นทุนการเช่าและบริการ

254,599

23,797

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

235,793

37,633

ค่าธรรมเนียมทรีดี

12,863

4,391

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

6,114

1,712

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ

1,953

532

ค่าใช้จ่ายในการขาย

2,920

-

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

71,461

18,245

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย

29,317

11,294

ต้นทุนทางการเงิน

132,504

55,157

รวมค่าใช้จ่าย

747,524

152,761

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

1,206,370

251,096

## รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน

รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากการขายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

8,300

-

รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงิน

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1,798,204

(49,491)

รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้

เกิดขึ้นจากเงินลงทุน

1,806,504

(49,491)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

3,012,874

201,605



## งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่  
วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 30 กันยายน

2561

2560

(พันบาท)

## กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,012,874	201,605
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,949,424)	(965,038)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,186,692	1,003,941
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(1,785,343)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	55,000	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(8,300)	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	29,317	11,294
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(53,700)	(20,150)
การลดลงเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(68,629)	3,664
เงินสดจ่ายสำหรับค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(14,746)	-
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(6,804)	(2,715)
การเพิ่มขึ้นในค่าภาษีโรงเรือนค้างจ่าย	58,655	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(18,895)	(16,566)
การเพิ่มขึ้นในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	12,007	237
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	82,542	5,121
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในรายได้ค่าเช่าและบริการรับล่วงหน้า	(1,705)	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	5,370	(1,953)
ดอกเบี้ยรับ	(9,474)	-
รับดอกเบี้ย	7,230	-
หนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	9,368	(115)
ต้นทุนทางการเงิน	132,504	55,157
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	(1,798,204)	49,491
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,123,665)	323,973

## งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่  
วันที่ 1 มกราคม ถึง วันที่ 30 กันยายน

2561

2560

(พันบาท)

## กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืม

(3,739,966)

(1,819,000)

เงินสดรับจากเงินกู้ยืม

1,393,047

1,800,000

เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้

3,740,000

(20,008)

จ่ายดอกเบี้ย

(85,387)

(275,328)

ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

(249,829)

-

การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

(869,197)

-

เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน

188,668

(314,336)

เงินสดและเงินฝากธนาคาร (เพิ่มขึ้น) ลดลงสุทธิ

(934,997)

9,637

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นงวด / ปี

1,168,439

41,049

เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นงวด / ปี

233,442

50,686

# ข้อมูลองค์กร

## กองทรีสต์

ทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน  
เลขที่ 175 อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26  
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02-679-6565

แฟกซ์ 02-287-3153

เว็บไซต์ <http://th.treit.co.th/>

## ผู้จัดการกองทรีสต์

บริษัท ไทยคอนแมนเนจเม้นท์  
เลขที่ 175 อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ ชั้น 13  
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02-679-6565

แฟกซ์ 02-287-3153

## คณะกรรมการ บริษัท ไทยคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรีสต์)

นายโสภณ บุณยรัตพันธุ์  
กรรมการอิสระ

นายอุเทน โลหิตพิทักษ์  
กรรมการ

นายอิโรอาทิ ชากาณะ  
กรรมการ

นายโสภณ ราชรักษา  
กรรมการ

นายพีระพัฒน์ ศรีสุคนธ์  
กรรมการผู้จัดการ

## ทรีสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด  
เลขที่ 175 อาคารสารชิต์ทาวเวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26  
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02-674-6468

แฟกซ์ 02-679-6882

เว็บไซต์ <http://bblam.co.th/>

## นายทะเบียน

บริษัท ศูนย์หลักทรัพย์หลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก  
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02-009-9999

เว็บไซต์ [http:// set.or.th/tsd/th/tsd.html](http://set.or.th/tsd/th/tsd.html)

## ผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด  
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 48 - 51  
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 02-677-2000

แฟกซ์ 02-677-2222

เว็บไซต์ <https://home.kpmg.com>

## เลขานุการคณะกรรมการ

นางสาวพรพินล สุภวิรัชบัญชา  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายการเงิน  
(รักษาการ) ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์





# TREIT

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน

เลขที่ 175 อาคารสารรัชต์타워เวอร์ ชั้น 7, 21 และ 26

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทร : 02-679 6565 แฟกซ์ : 02-287 3153

อีเมล : [ir.treit@tmanrm.com](mailto:ir.treit@tmanrm.com)

[www.treit.co.th](http://www.treit.co.th)