

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR)

AMATA SUMMIT GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

# ANNUAL REPORT | 2015

รายงานประจำปี 2558





# สารบัญ

|    |                                                   |
|----|---------------------------------------------------|
| 01 | สารจากผู้จัดการกองทรัสต์                          |
| 02 | ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน                      |
| 06 | ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์                       |
| 09 | ความเห็นของทรัสต์                                 |
| 10 | นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ                    |
| 14 | รายละเอียดทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุน                 |
| 26 | การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์              |
| 33 | ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน       |
| 36 | ปัจจัยความเสี่ยง                                  |
| 45 | ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ |
| 51 | ข้อมูลหน่วยลงทุนที่ทรัสต์เป็นผู้ออก               |
| 53 | การจ่ายผลตอบแทนของทรัสต์                          |
| 55 | โครงสร้างการจัดการ                                |
| 72 | การกำกับดูแลกิจการ                                |
| 85 | รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน           |



## สารจาก ผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เนื่องด้วยบริษัท อมตะ ซัมมิท ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้บริหารและจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์” หรือ “รีทส์”) มาจนครบรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 2558 บริษัทจึงใคร่ขอนำส่งรายงานของผู้สอบบัญชี และรายงานทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558 พร้อมกับรายงานสรุปถึงการลงทุน และทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ลงทุน มายังผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายนี้บริษัท อมตะ ซัมมิท ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทจัดการในการบริหารเงินลงทุนของท่านมาโดยตลอด

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวเด่นดาว โกมลอมศ)

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท อมตะ ซัมมิท ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด



# ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน

## 1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

### 1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย:บาท)

| รายการ                                                                                     | 2558                 | ร้อยละ        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| สินทรัพย์                                                                                  |                      |               |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม<br>(ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท) | 4,789,092,000        | 95.84         |
| เงินฝากธนาคาร                                                                              | 175,777,493          | 3.52          |
| ลูกหนี้                                                                                    |                      | -             |
| จากการให้เช่า                                                                              | 933,163              | 0.02          |
| จากดอกเบี้ย                                                                                | 32,832               | 0.00          |
| ลูกหนี้อื่น                                                                                | 191,655              | 0.00          |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                                                    | 30,185,713           | 0.60          |
| สินทรัพย์อื่น                                                                              | 507,986              | 0.01          |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                                                        | <b>4,996,720,842</b> | <b>100.00</b> |
| หนี้สิน                                                                                    |                      |               |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                                              | 16,844,243           | 0.34          |
| เงินมัดจำค่าเช่า                                                                           | 120,566,547          | 2.41          |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า                                                                         | 2,198,190            | 0.04          |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                                                          | 1,200,000,000        | 24.02         |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                                                          | <b>1,339,608,980</b> | <b>26.81</b>  |
| สินทรัพย์สุทธิ                                                                             |                      | -             |
| ทุนจดทะเบียน                                                                               |                      | -             |
| หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท                                         | 3,578,900,000        | 71.62         |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                                                           |                      | -             |
| หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท                                         | 3,578,900,000        | 71.62         |
| กำไรสะสม                                                                                   | 78,211,862           | 1.57          |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                                                      | <b>3,657,111,862</b> | <b>73.19</b>  |
| <b>หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>                                                            | <b>4,996,720,842</b> | <b>100.00</b> |



## 1.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

| รายการ                                             | 2558               | ร้อยละ        |
|----------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| รายได้จากการลงทุน                                  |                    |               |
| รายได้ค่าเช่า                                      | 176,446,651        | 83.86         |
| รายได้ดอกเบี้ย                                     | 957,507            | 0.46          |
| รายได้อื่น                                         | 33,013,758         | 15.69         |
| <b>รวมรายได้</b>                                   | <b>210,417,916</b> | <b>100.00</b> |
| ค่าใช้จ่าย                                         |                    |               |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ                    | 6,377,861          | 3.09          |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน         | 8,174,791          | 3.96          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                             | 822,445            | 0.40          |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์                  | 1,275,907          | 0.62          |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา                         | 1,563,261          | 0.76          |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                | 1,001,342          | 0.48          |
| ค่าใช้จ่ายรอบการตัดบัญชีตัดจ่าย                    | 3,692,051          | 1.79          |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                       | 25,936,101         | 12.56         |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                     | 767,478            | 0.37          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                               | <b>49,611,237</b>  | <b>24.02</b>  |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                      | <b>160,806,679</b> | <b>77.85</b>  |
| รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน                      |                    | -             |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน     | (3,859,897)        | (1.87)        |
| รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน                   | (3,859,897)        | (1.87)        |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b> | <b>156,946,782</b> | <b>75.98</b>  |

### 1.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

| รายการ                             | 2558               |
|------------------------------------|--------------------|
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน | (4,501,206,464)    |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน     | 4,676,983,957      |
| เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ        | 175,777,493        |
| เงินฝากธนาคารต้นงวด                | -                  |
| <b>เงินฝากธนาคารปลายงวด</b>        | <b>175,777,493</b> |

### 1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| อัตราส่วนทางการเงิน                                                                                                       | 2558          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)                                                                                         | 3,657,111,862 |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)                                                                             | 3,643,350,852 |
| อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)                                                               | 76.42         |
| อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)                                              | 1.36          |
| อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)                                      | 5.78          |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)                                                       | 36.77         |
| อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)* | 131.55        |

\*มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด





## 2. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกรีสต์

### 2.1 ฐานะทางการเงิน

#### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กรีสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,996.72 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,789.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.84 ของสินทรัพย์รวม

#### 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กรีสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,339.61 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 1,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.58 ของหนี้สินรวม และเงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 120.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 ของหนี้สินรวม เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2562 ทั้งนี้ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

#### 3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กรีสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 3,657.11 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนที่กรีสต์เรียกชำระแล้ว 3,578.9 ล้านบาท และเป็นกำไรสะสม 78.21 ล้านบาท

### 2.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกรีสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 กรีสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 160.81 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมจำนวน 210.42 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่า 176.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.86 ของรายได้รวม ส่วนค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 49.61 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักมีดังนี้ 1.) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 25.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.28 ของค่าใช้จ่ายรวม 2.) ค่าธรรมเนียมทรีสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 8.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.48 ของค่าใช้จ่ายรวม 3.) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 6.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.86 ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด



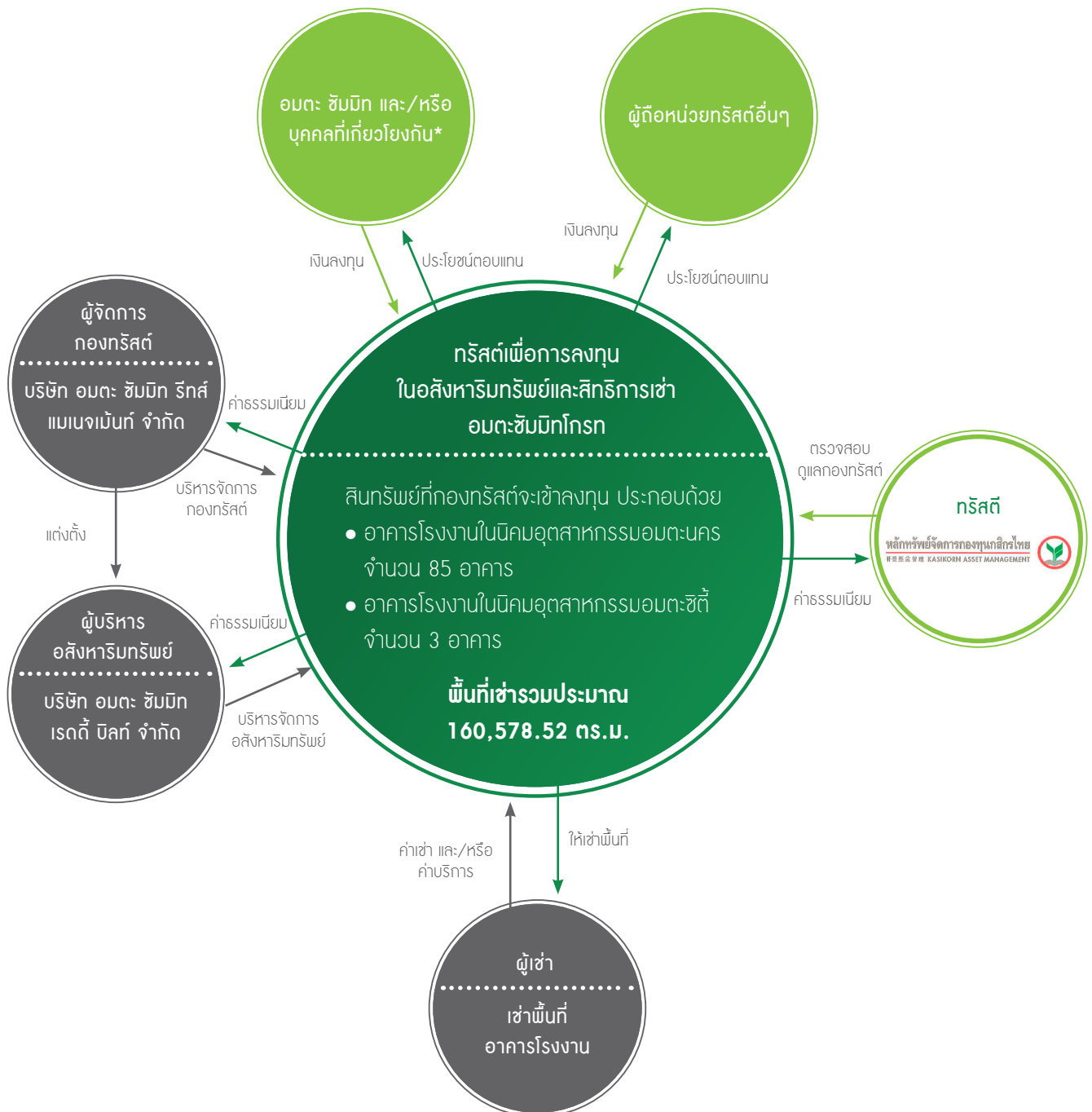
# ข้อมูลทั่วไป เกี่ยวกับทรัสต์



|                        |                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)    | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์" หรือ "รีท")                                                                                                                        |
| ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ) | Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust ("Trust" or "REIT")                                                                                                                     |
| ชื่อย่อ                | AMATAR                                                                                                                                                                                                          |
| ทุนจดทะเบียน           | 3,578,900,000 บาท                                                                                                                                                                                               |
| ทุนชำระแล้ว            | 3,578,900,000 บาท                                                                                                                                                                                               |
| มูลค่าที่ตราไว้        | 10 บาท                                                                                                                                                                                                          |
| อายุทรัสต์             | ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ                                                                                                                                                                                              |
| ประเภทหน่วยทรัสต์      | ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                                                         |
| ทรัสต์ (Trustee)       | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด                                                                                                                                                                     |
| ที่ตั้ง                | อาคาร ธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12<br>400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400<br>โทร. 0 2673 3999, โทรสาร. 0 2673 3988                                                                          |
| ประเภทธุรกิจ           | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์                                                                                                                                                                           |
| ผู้สอบบัญชี            | นางสาวศิราภรณ์ เอื้ออนันต์กุล<br>ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844<br>บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด<br>ชั้น 33 อาคารเลคซ์ดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์<br>เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110 |



## แผนผังโครงสร้างทรัสต์



หมายเหตุ: \* มีการถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยจะถือครองเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีนับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะเข้าทำระหว่าง ทรัสต์ อมตะ ชัมมิก และ อมตะ คอร์ปอเรชั่น จะเข้าทำกันมีผลใช้บังคับ

## ผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. ข้อมูลทั่วไป

|                     |                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ                | บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”)<br>(Amata Summit Reit Management Company Limited) |
| เลขทะเบียนบริษัท    | 0105557048153                                                                                           |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | 2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310                                    |
| โทรศัพท์            | 02-792-0000                                                                                             |
| โทรสาร              | 02-318-1096                                                                                             |
| เว็บไซต์            | www.amatareit.com                                                                                       |

โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.อนุญาต โดยมี บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่จำนวนร้อยละ 99.997 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคุณสมบัติครบถ้วนโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2558

ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังนี้

| ชื่อผู้ถือหุ้น                         | จำนวนหุ้นที่ถือ | ร้อยละของจำนวนหุ้น<br>ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (%) |
|----------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------|
| 1 บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด | 99,997          | 99.997                                             |
| 2 นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์                  | 1               | 0.001                                              |
| 3 นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ                | 1               | 0.001                                              |
| 4 นายชอุทก พัฒนะเมลิ้ง                 | 1               | 0.001                                              |
| <b>รวม</b>                             | <b>100,000</b>  | <b>100.000</b>                                     |

### 2. ผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายย่อยเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

| ลำดับ | ผู้ถือหุ้นรายย่อย                         | จำนวนหน่วย (หน่วย) | %หน่วย |
|-------|-------------------------------------------|--------------------|--------|
| 1     | อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด             | 60,890,000         | 17.01  |
| 2     | ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)              | 40,000,000         | 11.18  |
| 3     | AIA Company Limited- AIA D-PLUS           | 40,000,000         | 11.18  |
| 4     | อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 20,000,000         | 5.59   |
| 5     | อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)         | 20,000,000         | 5.59   |
| 6     | ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน).            | 17,600,000         | 4.92   |
| 7     | กรุงเทพ-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)  | 15,000,000         | 4.19   |
| 8     | กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)          | 13,000,000         | 3.63   |
| 9     | ธนาคารเพื่อการพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)       | 8,941,800          | 2.50   |
| 10    | เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)    | 7,299,000          | 2.04   |



## รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์”) ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด  
ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นายวสิน วณิชยวรนันต์  
ประธานกรรมการบริหาร

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด

28 มีนาคม 2559



# นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ

## 1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (‘ทรัสต์’ หรือ ‘รีท’) ได้จัดขึ้นตามพระราชบัญญัติ ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของทรัสต์ และบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (‘บริษัท’) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศ กำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, ‘REIT’) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ ‘AMATAR’ โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว ทรัสต์ได้นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์ ลงทุนครั้งแรก และผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์จาก ทรัพย์สินของทรัสต์ และการจัดหาแหล่งเงินทุน

## 2. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดย วิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในการเข้าลงทุนดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ได้แก่ กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงาน โดยจำนวน เงินที่กองทรัสต์จะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดโดยอ้างอิงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ประกอบกับผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน และปัจจัยอื่นๆ โดยราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นอาจแตกต่างจากราคาประเมินโดย ผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ ในการระดมทุน ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดราคาของหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขาย โดยคำนึงถึงผลการ สืบหาความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding) สภาพตลาดทุนขณะนั้นๆ รวมถึงระดับผลตอบแทนเฉลี่ยที่นักลงทุนคาดหวัง และ จะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายดังกล่าวให้กับผู้ลงทุน ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อย และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน

### 3. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกรีสต์ในรอบปี 2558

วันที่ 16 มิถุนายน 2558 กรีสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติกรีสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกรีสต์ และ บริษัทอมตะ ซัมมิท รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

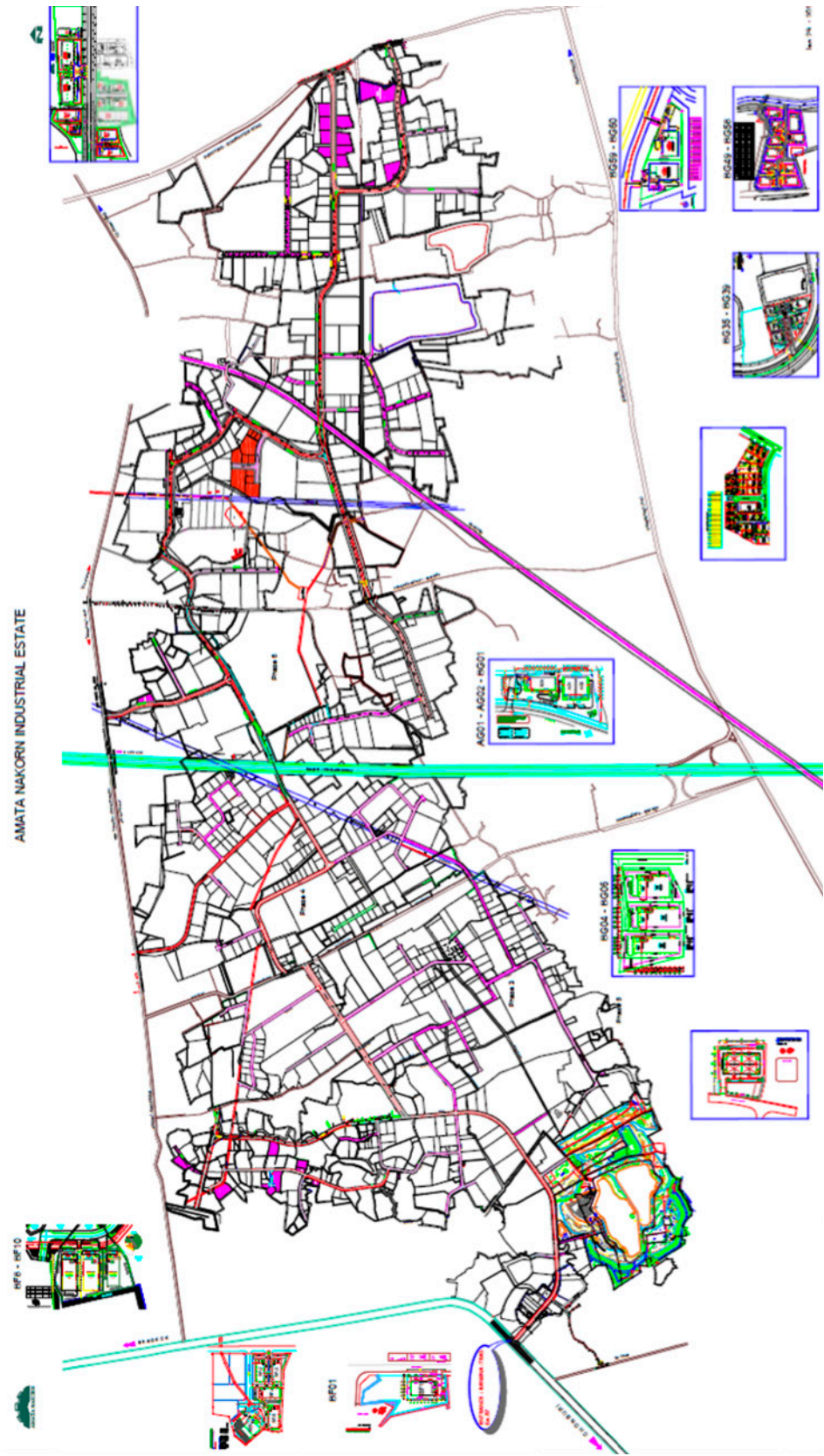
วันที่ 25 มิถุนายน 2558 กรีสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อันได้แก่ ที่ดิน และอาคารโรงงาน ทั้งนี้ รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร  
ตั้งอยู่บริเวณเฟส 2, 6, 7, 8 และ 9 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ตำบลบ้านเก่า พานทอง และหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี  
ประกอบด้วยอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่าจำนวน 85 หลัง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 37 ฉบับ เนื้อที่รวม 215 ไร่ 2 งาน 34.0 ตารางวา (86,234.0 ตารางวา) โดยแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้
  - ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)  
ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้างคือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 25 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.0 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร
  - ส่วนที่ 2 (บางส่วนของเฟส 2, 6, 8 และ 9) / สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (Leasehold)  
ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ ระยะเวลา 30 ปี เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,508.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร
- (2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้  
ตั้งอยู่เลขที่ 295 354 และ 357 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ระยอง) ถนนฉะเชิงเทรา-สัตหีบ (ทล.331) บริเวณกิโลเมตรที่ 95+300 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง  
ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 หลัง สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา (3,548.1 ตารางวา)  
วันที่ 30 มิถุนายน 2558 หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### 4. สรุปการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งกรีสต์ในรอบปี 2558

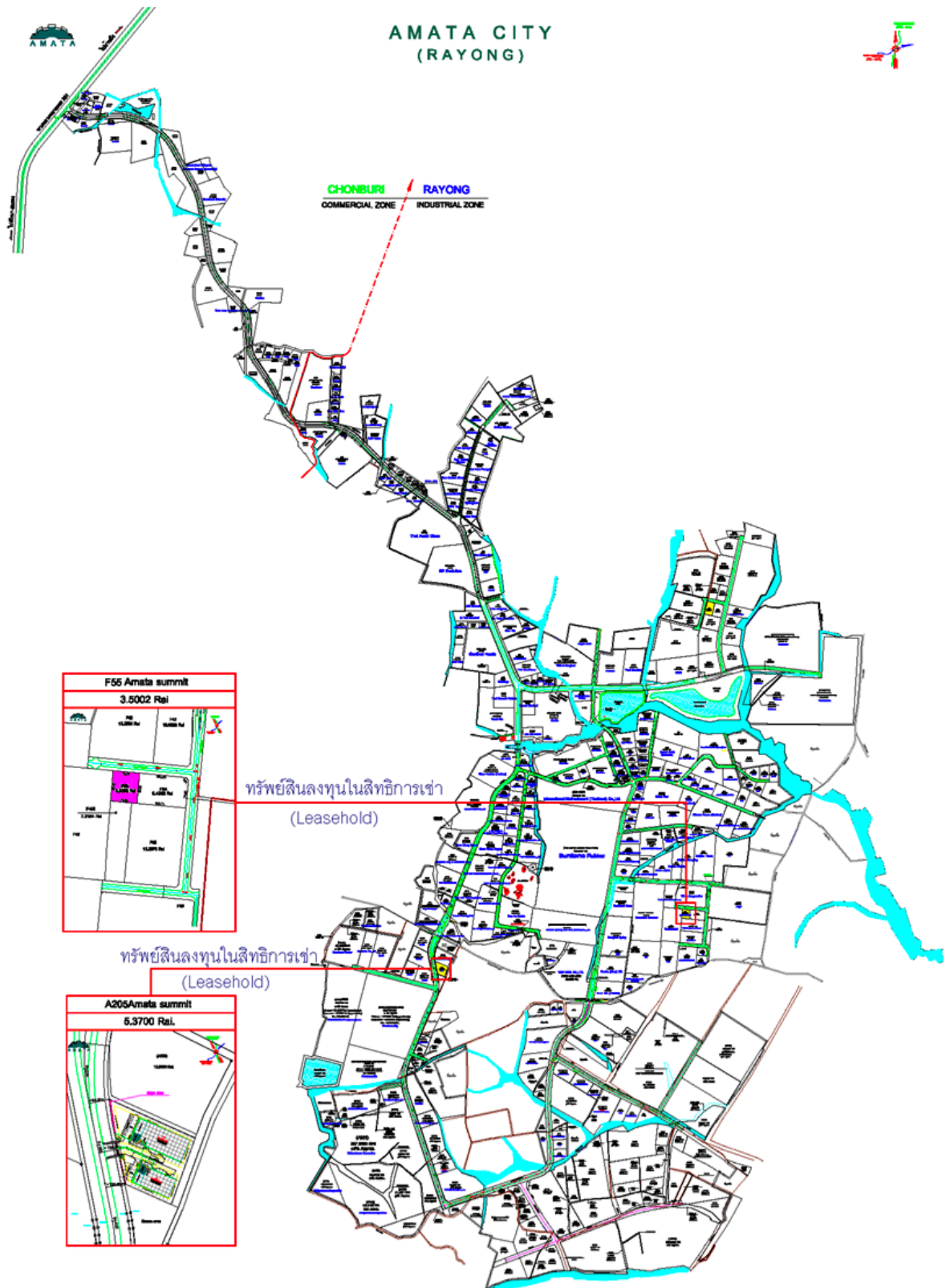
ในรอบปี 2558 สัญญาก่อตั้งกรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท (Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate) ไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งกรีสต์

แผนที่แสดงทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในศูนย์อุตสาหกรรมอมตะนคร (ภาพรวม)



- ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)
- ทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)

แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ภาพรวม)





# รายละเอียด ทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวน 88 โรง รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,578.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

- (1) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน (Freehold) จำนวน 25 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 48,408 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 61 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา
- (2) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 60 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร มีพื้นที่ใช้สอยรวม 105,508.02 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา และ
- (3) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 3 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,662.50 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา

## 1 สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จังหวัดชลบุรี

|                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ดิน            | โฉนดที่ดินจำนวน 37 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมเป็นจำนวน 215 ไร่ 2 งาน 34.0 ตารางวา                                                                                                                     |
| พื้นที่ใช้สอยรวม  | 153,916.02 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                            |
| สาธารณูปโภค       | สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกรท                                                                                                                                               |

## 2 สรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง

|                   |                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ที่ดิน            | โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 18344 และ 26820 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมเป็นจำนวน 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา                                                                                                   |
| พื้นที่ใช้สอยรวม  | 6,662.50 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                                |
| สาธารณูปโภค       | สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์ | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกรท                                                                                                                                                 |

## 3 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ผู้ประเมิน บริษัท เช่าทอัสเอเชีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด ได้เข้าดำเนินการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยใช้วิธีรายได้ด้วยหลักการคิดลดกระแสเงินสด ราคาประเมินรวมล่าสุด เท่ากับ 4,789,092,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) **ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร** ประกอบด้วย 2 ส่วน
  - ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)
  - ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้างคือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน จำนวน 25 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.0 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดเท่ากับ 1,660,462,000 บาท

| สมบัติฐาน                            | รายละเอียด                                                                                                           |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วิธีการประเมินมูลค่า                 | วิธีรายได้                                                                                                           |
| ระยะเวลาการประเมินมูลค่า             | ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์                                                                                        |
| พื้นที่ปล่อยเช่า                     | 25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร                                                                                       |
| อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)  | 75%-99%                                                                                                              |
| อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ยที่บาท/ตรม. | ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 230 บาท/ตารางเมตร                                                                       |
| อัตราการเติบโต                       | 9% ทุกๆ 3 ปี                                                                                                         |
| ค่าบริหารจัดการ                      | ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา<br>แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ |
| ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร   | คิด 1 % ของรายได้จากพื้นที่เช่า                                                                                      |
| อัตราคิดลด                           | ที่ 9% <sup>1</sup>                                                                                                  |

หมายเหตุ

<sup>1</sup> CAPM : K= Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

ค่าความเสี่ยงคงที่ 3.6 % (ที่ 30 ปี) โดยพิจารณาความเสี่ยงแปรผันจากการที่

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะเศรษฐกิจในประเทศ 2%
2. ความเสี่ยงจากธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า 2%
3. ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้บริหาร 1.% และอ้างอิงจากสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

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

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ ระยะเวลา 30 ปี เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.0 ตารางวา (61,549.0 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,508.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,943,358,000 บาท

| สมบัติฐาน                            | รายละเอียด                                                                                                          |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วิธีการประเมินมูลค่า                 | วิธีรายได้                                                                                                          |
| ระยะเวลาการประเมินมูลค่า             | ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 29 ปี 6 เดือน 5 วัน                                                                        |
| พื้นที่ปล่อยเช่า                     | 60 โรงงาน, 105,508.02 ตารางเมตร                                                                                     |
| อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)  | 75%-99%                                                                                                             |
| อัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ยที่บาท/ตรม. | ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 230 บาท/ตารางเมตร                                                                      |
| อัตราการเติบโต                       | 9% ทุกๆ 3 ปี                                                                                                        |
| ค่าบริหารจัดการ                      | ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา<br>แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4%ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ |
| ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร   | คิด 1 % ของรายได้จากพื้นที่เช่า                                                                                     |
| อัตราคิดลด                           | ที่ 9.6% <sup>2</sup>                                                                                               |

หมายเหตุ

<sup>2</sup> CAPM : K= Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

The constant risk is 3.6 % (30 year) โดยพิจารณาความเสี่ยงแปรผันจากการที่

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาวะเศรษฐกิจในประเทศ 2%
2. ความเสี่ยงจากธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า 2%
3. ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้บริหาร 2. % และอ้างอิงจากสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

## (2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 หลัง สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา ( 3,548.1 ตารางวา) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 185,272,000 บาท

| สมบัติฐาน                            | รายละเอียด                                                                                                          |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| วิธีการประเมินมูลค่า                 | วิธีรายได้                                                                                                          |
| ระยะเวลาการประเมินมูลค่า             | ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 29 ปี 6 เดือน 5 วัน                                                                        |
| พื้นที่ปล่อยเช่า                     | 3 โรงงาน 6,662.50 ตารางเมตร                                                                                         |
| อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate) | 75%-99%                                                                                                             |
| อัตราการเข้าพื้นที่ เฉลี่ยกี่ปา/ตรม. | ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 230 บาท/ตารางเมตร                                                                   |
| อัตราการเติบโต                       | 9% ทุกๆ 3 ปี                                                                                                        |
| ค่าบริหารจัดการ                      | ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา<br>แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4%ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ |
| ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร   | คิด 1 % ของรายได้จากพื้นที่เช่า                                                                                     |
| อัตราคิดลด                           | ที่ 9.6 % <sup>3</sup>                                                                                              |

หมายเหตุ

<sup>3</sup> CAPM :  $K = \text{Return on Risk free rate} + \text{Return on Risk Premium}$

ค่าความเสี่ยงคงที่ 3.6% (ที่ 30 ปี) โดยพิจารณาความเสี่ยงแปรผันจากการที่

1. ความเสี่ยงที่เกิดจากสถานะเศรษฐกิจในประเทศ 2%
2. ความเสี่ยงจากธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า 2%
3. ความเสี่ยงที่เกิดจากผู้บริหาร 2% และอ้างอิงจากสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย และสมาคมประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

## 4 กำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

-ไม่มี-

## 5 ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไป

-ไม่มี-

รายละเอียดสิทธิประโยชน์ที่ลงทุนหรือจ่ายในรอบปีบัญชีนั้น

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2558 กองทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อันได้แก่ ที่ดินและอาคารโรงงาน ซึ่งรายละเอียดสิทธิประโยชน์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีดังต่อไปนี้

| ลำดับ<br>ที่ | ปีงบประมาณ<br>งบกลาง | เขต (Zone)          | ชื่อ<br>โรงงาน | พื้นที่อาคาร<br>โรงงาน<br>(ตารางเมตร) | รายละเอียด<br>อาคารโรงงาน | โอนที่ดิน<br>เลขที่ / ก่อตั้ง                              | เมื่อปฏิบัติตามเอกสารสิทธิ์<br>ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน |     |         | รูปแบบการลงทุน<br>ของกองทรัสต์ |                                 |
|--------------|----------------------|---------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----|---------|--------------------------------|---------------------------------|
|              |                      |                     |                |                                       |                           |                                                            | ไร่                                                  | งาน | ตารางวา |                                |                                 |
| 1            | อมตะนคร              | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG07           | 7                                     | 1,290                     | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 28287 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 1   | 2       | 43                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 2            | อมตะนคร              | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG08           | 7                                     | 1,290                     | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 1   | 2       | 03                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 3            | อมตะนคร              | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG09           | 7                                     | 1,290                     | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 1   | 2       | 04                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 4            | อมตะนคร              | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG10           | 7                                     | 3,010                     | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 13  | 1       | 44                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 5            | อมตะนคร              | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG11           | 7                                     | 5,200                     | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 13  | 1       | 44                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                      |                     |                |                                       |                           |                                                            | 26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 0   | 0       | 34                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 6            | อมตะนคร              | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG12           | 7                                     | 1,449                     | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 13  | 1       | 44                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 7            | อมตะนคร              | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG13           | 7                                     | 1,449                     | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 13  | 1       | 44                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                      |                     |                |                                       |                           |                                                            | 26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 6   | 3       | 05                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 8            | อมตะนคร              | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG14           | 7                                     | 2,160                     | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว<br>มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง  | 26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 3   | 0       | 00                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                      |                     |                |                                       |                           |                                                            | 26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                     | 3   | 0       | 02                             | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |



| ลำดับ<br>ที่ | บุคคล<br>อุทสากรรม | เขต<br>(Zone)       | ชื่อ<br>โรงงาน | แฟล<br>ง | พื้นที่อาคาร<br>โรงงาน<br>(ตารางเมตร) | รายละเอียด<br>อาคารโรงงาน                                  | โอนกับ<br>เลขที่ / กี่ตั้ง       | เมื่อกับตามเอกสารสิทธิ์<br>ที่กองทรัสต์ซ้างบ |     |         | รูปแบบการลง<br>ของกองทรัสต์     |
|--------------|--------------------|---------------------|----------------|----------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|-----|---------|---------------------------------|
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  | ไร่                                          | งาน | ตารางวา |                                 |
| 9            | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG15           | 7        | 1,620                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 6                                            | 3   | 05      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  | 3                                            | 0   | 00      |                                 |
| 10           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG16           | 7        | 2,160                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 3                                            | 0   | 00      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  | 3                                            | 0   | 02      |                                 |
| 11           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG17           | 7        | 1,620                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 6                                            | 3   | 05      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  | 3                                            | 0   | 00      |                                 |
| 12           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG18           | 7        | 1,025                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                              |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  | 6                                            | 3   | 05      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 13           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG19           | 7        | 1,025                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                              |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  |                                              |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 14           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG20           | 7        | 1,025                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                              |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  |                                              |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 15           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG21           | 7        | 4,650                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 15                                           | 0   | 01      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  | 3                                            | 0   | 02      |                                 |
| 16           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG22           | 7        | 1,525                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 15                                           | 0   | 01      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  | 3                                            | 0   | 00      |                                 |
| 17           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG23           | 7        | 2,005                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26794 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 3                                            | 0   |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  |                                              |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 18           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG24           | 7        | 3,145                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว<br>มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง  | 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 9                                            | 3   | 47      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  |                                              |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 19           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG25           | 7        | 3,145                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                              |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
|              |                    |                     |                |          |                                       |                                                            |                                  |                                              |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |

| ลำดับ<br>ที่                                                              | ฉบับ<br>ที่ | เขต (Zone)          | ชื่อ<br>โรงงาน | แฟล<br>ส | พื้นที่อาคาร<br>โรงงาน<br>(ตารางเมตร) | รายละเอียด<br>อาคารโรงงาน                                  | ใบกำกับ<br>เลขที่ / กี่ลัง                                           | เมื่อเทียบกับเอกสารสิทธิ์<br>ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน |     |         | รูปแบบการลงทุน<br>ของกองทรัสต์  |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|----------------|----------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----|---------|---------------------------------|
|                                                                           |             |                     |                |          |                                       |                                                            |                                                                      | ไร้                                                | งาน | ตารางวา |                                 |
| 20                                                                        | อมตะนคร     | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG26           | 7        | 2,425                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี<br>26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 15                                                 | 0   | 01      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 21                                                                        | อมตะนคร     | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG27           | 7        | 1,300                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี<br>26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 9                                                  | 3   | 47      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 22                                                                        | อมตะนคร     | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG28           | 7        | 1,150                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                     |                                                    |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 23                                                                        | อมตะนคร     | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG29           | 7        | 1,150                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                     |                                                    |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 24                                                                        | อมตะนคร     | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG30           | 7        | 1,150                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                     | 15                                                 | 0   | 01      | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| 25                                                                        | อมตะนคร     | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG31           | 7        | 1,150                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                     |                                                    |     |         | กรรมสิทธิ์ถือครอง<br>โดยสมบูรณ์ |
| รวมทรัพย์สินทั้งหมดในกรรมสิทธิ์<br>ถือครองโดยสมบูรณ์ (freehold) ในอมตะนคร |             |                     |                |          | 48,408                                |                                                            |                                                                      | 61                                                 | 2   | 85      |                                 |

| ลำดับ<br>ที่ | นิคม<br>อุตสาหกรรม | เขต (Zone)          | ชื่อ<br>โรงงาน | แฟล<br>ต | พื้นที่อาคาร<br>โรงงาน<br>(ตารางเมตร) | รายละเอียด<br>อาคารโรงงาน                                  | โฉนดที่ดิน<br>เลขที่ / ที่ตั้ง                                                        | เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์<br>ที่กองรังวัดจัดทํา | ไร่ | งาน | ตารางวา | รูปแบบลงทุน<br>ขององค์กร |
|--------------|--------------------|---------------------|----------------|----------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----|-----|---------|--------------------------|
| 26           | อมตะนคร            | เขตประกอบการเสรี    | AF01           | 2        | 851.80                                | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 9361 ต.บ้านเก่า (บ้านหมอย)<br>อ.พานทอง จ.ชลบุรี<br>21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 3                                             | 3   | 39  |         | สิทธิการเช่า             |
| 27           | อมตะนคร            | เขตประกอบการเสรี    | AF02           | 2        | 851.80                                | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 9361 ต.บ้านเก่า (บ้านหมอย)<br>อ.พานทอง จ.ชลบุรี<br>21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                               |     |     |         | สิทธิการเช่า             |
| 28           | อมตะนคร            | เขตประกอบการเสรี    | AF03           | 2        | 851.80                                | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 9361 ต.บ้านเก่า (บ้านหมอย)<br>อ.พานทอง จ.ชลบุรี<br>21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1                                             | 2   | 91  |         | สิทธิการเช่า             |
| 29           | อมตะนคร            | เขตประกอบการเสรี    | AF04           | 2        | 851.80                                | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 9361 ต.บ้านเก่า (บ้านหมอย)<br>อ.พานทอง จ.ชลบุรี<br>21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                               |     |     |         | สิทธิการเช่า             |
| 30           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | AG01           | 6        | 851.80                                | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง  | 23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                                    | 4                                             | 2   | 71  |         | สิทธิการเช่า             |
| 31           | อมตะนคร            | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | AG02           | 6        | 851.80                                | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง  | 23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                                    |                                               |     |     |         | สิทธิการเช่า             |
| 32           | อมตะนคร            | เขตประกอบการเสรี    | BF01           | 2        | 1,218                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                                    | 1                                             | 2   | 42  |         | สิทธิการเช่า             |
| 33           | อมตะนคร            | เขตประกอบการเสรี    | BF02           | 2        | 1,280.52                              |                                                            | 22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                                    |                                               |     |     |         | สิทธิการเช่า             |
| 34           | อมตะนคร            | เขตประกอบการเสรี    | BF03           | 2        | 1,280.52                              | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง | 22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                                    | 7                                             | 1   | 46  |         | สิทธิการเช่า             |
| 35           | อมตะนคร            | เขตประกอบการเสรี    | BF04           | 2        | 1,515.14                              |                                                            | 22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                                    |                                               |     |     |         | สิทธิการเช่า             |
| 36           | อมตะนคร            | เขตประกอบการเสรี    | BF05           | 2        | 1,588.56                              |                                                            | 22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                                    |                                               |     |     |         | สิทธิการเช่า             |

| ลำดับ<br>ที่ | ปีฉบับ<br>อุทสากรรม | เขต (Zone)          | ชื่อ<br>โรงงาน | แฟล<br>ส | พื้นที่อาคาร<br>โรงงาน<br>(ตารางเมตร) | รายละเอียด<br>อาคารโรงงาน                                  | โฉนดที่ดิน<br>เลขที่ / กี่ถึง      | เมื่อเทียบกับเอกสารสิทธิ์<br>ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน |   |    | รูปแบบการลงทุน<br>ของกองทรัสต์ |
|--------------|---------------------|---------------------|----------------|----------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|---|----|--------------------------------|
|              |                     |                     |                |          |                                       |                                                            |                                    |                                                    |   |    |                                |
| 37           | อมตะนคร             | เขตประกอบบริการเสรี | BF06           | 2        | 1,702.88                              | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 2                                                  | 3 | 29 | สิทธิการเช่า                   |
| 38           | อมตะนคร             | เขตประกอบบริการเสรี | BF07           | 2        | 1,288                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1                                                  | 2 | 27 | สิทธิการเช่า                   |
| 39           | อมตะนคร             | เขตประกอบบริการเสรี | BF08           | 2        | 1,775                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง | 26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 8                                                  | 2 | 24 | สิทธิการเช่า                   |
| 40           | อมตะนคร             | เขตประกอบบริการเสรี | BF09           | 2        | 2,430                                 |                                                            | 26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                    |   |    | สิทธิการเช่า                   |
| 41           | อมตะนคร             | เขตประกอบบริการเสรี | BF10           | 2        | 2,430                                 |                                                            | 26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                    |   |    | สิทธิการเช่า                   |
| 42           | อมตะนคร             | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG01           | 6        | 1,203.60                              | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับ<br>โรงงาน AG 01 และ AG 02   |   |    | สิทธิการเช่า                   |
| 43           | อมตะนคร             | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG02           | 2        | 1,777                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง | 24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 2                                                  | 2 | 48 | สิทธิการเช่า                   |
| 44           | อมตะนคร             | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG03           | 2        | 1,215                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 0                                                  | 0 | 20 | สิทธิการเช่า                   |
|              |                     |                     |                |          |                                       |                                                            | 26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 1                                                  | 2 | 53 |                                |
| 45           | อมตะนคร             | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG04           | 2        | 1,223.80                              | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง | 25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 6                                                  | 0 | 96 | สิทธิการเช่า                   |
| 46           | อมตะนคร             | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG05           | 2        | 1,416                                 |                                                            | 25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                    |   |    | สิทธิการเช่า                   |
| 47           | อมตะนคร             | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG06           | 2        | 1,553.70                              |                                                            | 25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                    |   |    | สิทธิการเช่า                   |
| 48           | อมตะนคร             | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG32           | 2        | 1,037.50                              | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง | 32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 4                                                  | 3 | 73 | สิทธิการเช่า                   |
| 49           | อมตะนคร             | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG33           | 2        | 1,262.50                              |                                                            | 32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                    |   |    | สิทธิการเช่า                   |
| 50           | อมตะนคร             | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG34           | 2        | 1,562.50                              |                                                            | 32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                    |   |    | สิทธิการเช่า                   |



| ลำดับ<br>ที่ | ฉบับ<br>ที่<br>อุทสาทรรม | เขต<br>(Zone)      | ชื่อ<br>โรงงาบ | แฟล<br>ง | บันทึกอาคร<br>โรงงาบ<br>(ตารางเมตร) | รายละเอียด<br>อาครโรงงาบ                                   | บันทึก<br>เลขที่ / กัถ             | เนื่อกัถตามเอกสารลักร์<br>ที่กองกร์สตัลงาบ | ไร<br>งาบ | ตารางวา | รูปแบบลาง<br>ขององกร์สตั |
|--------------|--------------------------|--------------------|----------------|----------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|---------|--------------------------|
| 51           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG35           | 9        | 1,570                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 11                                         | 1         | 95      | สิทธิการเช่า             |
| 52           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG36           | 9        | 1,329                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                            |           |         | สิทธิการเช่า             |
| 53           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG37           | 9        | 1,329                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                            |           |         | สิทธิการเช่า             |
| 54           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG38           | 9        | 1,312                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                            |           |         | สิทธิการเช่า             |
| 55           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG39           | 9        | 2,170                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 35964 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                            |           |         | สิทธิการเช่า             |
| 56           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG49           | 9        | 2,672                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 27                                         | 2         | 35      | สิทธิการเช่า             |
| 57           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG50           | 9        | 1,867                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                            |           |         | สิทธิการเช่า             |
| 58           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG51           | 9        | 1,313                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                            |           |         | สิทธิการเช่า             |
| 59           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG52           | 9        | 2,167                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                            |           |         | สิทธิการเช่า             |
| 60           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG53           | 9        | 1,438                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                            |           |         | สิทธิการเช่า             |
| 61           | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไ | BG54           | 9        | 1,188                               | อาคารคอนกร์ตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                            |           |         | สิทธิการเช่า             |

| ลำดับ<br>ที่ | ปี<br>งบประมาณ | เขต (Zone)          | ชื่อ<br>โรงพยาบาล | แฟล<br>ง | พื้นที่อาคาร<br>โรงพยาบาล<br>(ตารางเมตร) | รายละเอียด<br>อาคารโรงพยาบาล                               | โอนที่ดิน<br>เลขที่ / ที่ตั้ง      | เมื่อเทียบกับเอกสารสิทธิ์<br>ที่กองที่ดินจังหวัด | ไร่ | งาน | ตารางวา | รูปแบบการลงทุน<br>ขององค์กร |
|--------------|----------------|---------------------|-------------------|----------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|-----|-----|---------|-----------------------------|
| 62           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG55              | 9        | 1,313                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                  |     |     |         | สิทธิการเช่า                |
| 63           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG56              | 9        | 1,807                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                  |     |     |         | สิทธิการเช่า                |
| 64           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG57              | 9        | 1,188                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 27                                               | 2   | 35  |         | สิทธิการเช่า                |
| 65           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG58              | 9        | 1,717                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34026 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                  |     |     |         | สิทธิการเช่า                |
| 66           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG59              | 9        | 1,438                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 4                                                | 0   | 33  |         | สิทธิการเช่า                |
| 67           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG60              | 9        | 1,313                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 34030 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                  |     |     |         | สิทธิการเช่า                |
| 68           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG61              | 8        | 2,767                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 7                                                | 0   | 27  |         | สิทธิการเช่า                |
| 69           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG62              | 8        | 2,872                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40196 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                  |     |     |         | สิทธิการเช่า                |
| 70           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG66              | 8        | 1,437                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 6                                                | 0   | 07  |         | สิทธิการเช่า                |
| 71           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG67              | 8        | 3,222                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40168 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี |                                                  |     |     |         | สิทธิการเช่า                |
| 72           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG68              | 8        | 5,032                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40178 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 6                                                | 3   | 62  |         | สิทธิการเช่า                |

| ลำดับ<br>ที่ | ปี<br>งบประมาณ | เขต (Zone)          | ชื่อ<br>โรงพยาบาล | แฟล<br>ง | พื้นที่อาคาร<br>โรงพยาบาล<br>(ตารางเมตร) | รายละเอียด<br>อาคารโรงพยาบาล                               | โอนกับ<br>เลขที่ / กิ่ง                                                  | เมื่อเทียบกับเอกสารสิทธิ์<br>ที่กองกฐิต์จัดกลุ่ม | ไร่ | งาน | ตารางวา | รูปแบบการลง<br>ของกองกฐิต์ |
|--------------|----------------|---------------------|-------------------|----------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----|-----|---------|----------------------------|
| 73           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG69              | 8        | 5,032                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40179 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                       | 7                                                | 2   | 06  |         | สิทธิการเช่า               |
| 74           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG63              | 8        | 5,277                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                       | 7                                                | 0   | 13  |         | สิทธิการเช่า               |
| 75           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG64              | 8        | 1,187                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี<br>40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 7                                                | 0   | 13  |         | สิทธิการเช่า               |
| 76           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG65              | 8        | 2,017                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40197 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี<br>40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี | 8                                                | 1   | 55  |         | สิทธิการเช่า               |
| 77           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG70              | 8        | 2,312                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                       |                                                  |     |     |         | สิทธิการเช่า               |
| 78           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG71              | 8        | 1,437                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                       | 8                                                | 1   | 17  |         | สิทธิการเช่า               |
| 79           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG72              | 8        | 1,812                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40180 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                       |                                                  |     |     |         | สิทธิการเช่า               |
| 80           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG73              | 8        | 1,312                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                       | 8                                                | 1   | 55  |         | สิทธิการเช่า               |
| 81           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG74              | 8        | 1,312                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40198 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                       |                                                  |     |     |         | สิทธิการเช่า               |
| 82           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG75              | 9        | 1,032                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 28262 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                       | 2                                                | 0   | 65  |         | สิทธิการเช่า               |
| 83           | อมตะนคร        | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG76              | 8        | 3,572                                    | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี                                       | 9                                                | 2   | 75  |         | สิทธิการเช่า               |

| ลำดับ<br>ที่                                                  | ฉบับ<br>ที่<br>ออกสารกรม | เขต (Zone)          | ชื่อ<br>โรงงาน | แฟล<br>ส | พื้นที่อาคาร<br>โรงงาน<br>(ตารางเมตร) | รายละเอียด<br>อาคารโรงงาน                                  | ใบกำกับ<br>เลขที่ / กี่ถัง            | เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์<br>ที่กองที่ดินจัดที่ดิน |     |         | รูปแบบการลงทุน<br>ของกองกรรฐ |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------|----------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|-----|---------|------------------------------|
|                                                               |                          |                     |                |          |                                       |                                                            |                                       | ไร่                                              | งาน | ตารางวา |                              |
| 84                                                            | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG77           | 8        | 1,187                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี    | 9                                                | 2   | 75      | สิทธิการเช่า                 |
| 85                                                            | อมตะนคร                  | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | BG78           | 8        | 1,687                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง | 40193 ต.หนองกะขะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี    |                                                  |     |         | สิทธิการเช่า                 |
| รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold)<br>ในอมตะนคร   |                          |                     |                |          | 105,508.02                            |                                                            |                                       | 153                                              | 3   | 49      |                              |
| 86                                                            | อมตะซิตี้                | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | G1             | -        | 1,563                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง           | 26820 ต.มาบยางพร<br>อ.ปลวกแดง จ.ระยอง |                                                  |     |         | สิทธิการเช่า                 |
| 87                                                            | อมตะซิตี้                | เขตอุตสาหกรรมทั่วไป | G2             | -        | 2,617                                 | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง           | 26820 ต.มาบยางพร<br>อ.ปลวกแดง จ.ระยอง | 5                                                | 1   | 48      | สิทธิการเช่า                 |
| 88                                                            | อมตะซิตี้                | เขตประกอบบริการเสรี | F1             | -        | 2,482.50                              | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก<br>ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง           | 18344 ต.มาบยางพร<br>อ.ปลวกแดง จ.ระยอง | 3                                                | 2   | 0.1     | สิทธิการเช่า                 |
| รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold)<br>ในอมตะซิตี้ |                          |                     |                |          | 6,662.50                              |                                                            |                                       | 8                                                | 3   | 48.1    |                              |
| รวมทั้งหมด                                                    |                          |                     |                |          | 160,578.52                            |                                                            |                                       | 224                                              | 1   | 82.1    |                              |

2. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายสิทธิหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2.1 วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ไม่มี

3. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,657,111,861.64 บาท

# การจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์

## 1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราเงินจ่ายจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

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

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างบริษัทอมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่า กับผู้เช่าโดยตรง สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่

### รายได้ค่าเช่าพื้นที่

เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่าซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว และผู้เช่ารายดังกล่าวปฏิเสธที่จะจ่ายค่าเช่าให้กับกองทรัสต์โดยตรงหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนแล้ว บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด จะยังคงให้สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่าดังกล่าวต่อไปจนกว่าสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานของผู้เช่ารายนั้นๆ จะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งรวมถึงเงินประกันตามสัญญาจากผู้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ และบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ได้รับจากผู้เช่าดังกล่าว บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด จะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์โดยไม่ชักช้าแต่ไม่เกิน 7 วัน ทำการนับจากวันที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับผลประโยชน์นั้น



ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

**อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่เช่าทั้งหมด)**

| ปีครบกำหนดอายุสัญญาเช่า<br>(พ.ศ.) | นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร<br>(ร้อยละ) | นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้<br>(ร้อยละ) | รวม<br>(ร้อยละ) | นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร<br>(โรงงาน) | นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้<br>(โรงงาน) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 2559                              | 33.08                             | 39.28                               | 33.33           | 25                                | 1                                   |
| 2560                              | 25.33                             | 37.26                               | 25.82           | 26                                | 1                                   |
| 2561                              | 40.74                             | 23.46                               | 40.03           | 33                                | 1                                   |
| 2562                              | 0.85                              | 0                                   | 0.82            | 1                                 | 0                                   |
| รวม                               | 100                               | 100                                 | 100             | 85                                | 3                                   |

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นผู้เช่ารายย่อยโดยปกติแล้วจะทำการต่อสัญญาหลังจากหมดสัญญาเช่าเนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมากดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

ลักษณะลูกค้า

ลักษณะลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ส่วนมากเป็นลูกค้านักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งลูกค้ามากกว่าร้อยละ 50 เป็นชาวญี่ปุ่น นอกจากนี้ ยังมีการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่หลากหลายภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสองแห่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กระบวนการผลิตต่างๆ เช่น การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ และเครื่องอุปโภคบริโภค เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ทั้งนี้ สามารถพิจารณาข้อมูลของลูกค้าและประเภทธุรกิจโดยสรุปของผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนได้ ดังนี้

**สัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน**

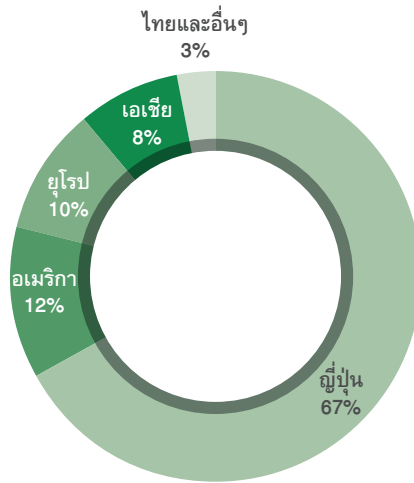
| สัญชาติ     | รายได้ค่าเช่า1 | ร้อยละของรายได้รวม |
|-------------|----------------|--------------------|
|             | ปี 2558 (บาท)  |                    |
| ญี่ปุ่น     | 118,452,359.04 | 67.00              |
| อเมริกา     | 21,914,257.00  | 12.00              |
| ยุโรป       | 16,946,378.20  | 10.00              |
| เอเชีย      | 13,469,834.20  | 8.00               |
| ไทยและอื่นๆ | 5,827,950.00   | 3.00               |
| รวม         | 176,610,778.44 | 100.00             |

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

หมายเหตุ

1. รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมดจำนวน 88 โรง

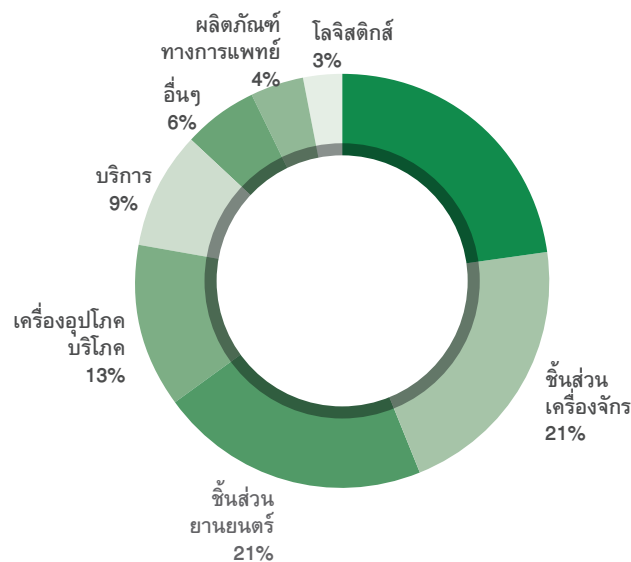
อัตราส่วนผู้เข้าทรัพย์สินแยกตามสัญชาติของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน  
สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

หมายเหตุ: รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมดจำนวน 88 โรง

อัตราส่วนผู้เข้าทรัพย์สินแยกตามประเภทธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน  
สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

หมายเหตุ:

รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมดจำนวน 88 โรง

ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

| ลำดับ      | คิดเป็นสัดส่วนของรายได้รวม <sup>1</sup> | รายได้               | ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญา <sup>2</sup> | สัญชาติ      | ประเภทธุรกิจ          |
|------------|-----------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|
| 1          | 6%                                      | 12,982,811.60        | 2559                                                 | ญี่ปุ่น      | เครื่องอุปโภคบริโภค   |
| 2          | 3%                                      | 6,286,800.00         | 2561                                                 | ญี่ปุ่น      | ชิ้นส่วนยานยนต์       |
| 3          | 3%                                      | 5,527,052.00         | 2561                                                 | อเมริกาเหนือ | ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์  |
| 4          | 3%                                      | 5,361,900.00         | 2561                                                 | อเมริกาเหนือ | ชิ้นส่วนยานยนต์       |
| 5          | 2%                                      | 5,127,183.00         | 2559                                                 | ญี่ปุ่น      | ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล |
| 6          | 2%                                      | 5,036,325.00         | 2560 และ 2561                                        | ญี่ปุ่น      | โลจิสติกส์            |
| 7          | 2%                                      | 4,695,036.80         | 2560                                                 | อเมริกาเหนือ | บริการ                |
| 8          | 2%                                      | 4,148,320.80         | 2560                                                 | ยุโรป        | กระบวนการผลิตต่างๆ    |
| 9          | 2%                                      | 3,899,800.00         | 2559                                                 | เอเชีย       | กระบวนการผลิตต่างๆ    |
| 10         | 2%                                      | 3,895,398.00         | 2559                                                 | ญี่ปุ่น      | อื่นๆ                 |
| <b>27%</b> |                                         | <b>56,960,627.20</b> |                                                      |              |                       |

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

หมายเหตุ:

- รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนรอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ที่สร้างแล้วเสร็จทั้งหมดจำนวน 88 โรง
- ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญาเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

## 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์นั้น

## 3. การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

## 4. การกู้ยืมเงิน

### 1. นโยบายการกู้ยืมเงิน

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

#### 1.1 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

#### 1.2 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

### 2. การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสต์

ทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ 2 สถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้อย่างนี้คือ

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ให้กู้           | 1. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)<br>2. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                               |
| ผู้ขอสินเชื่อ       | ทรัสต์กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์                                                                                                                                                                                                                                 |
| วงเงินกู้ (ล้านบาท) | วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก<br><br>วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและสนับสนุนการซ่อมบำรุงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก |

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| อัตราดอกเบี้ย                                      | <p>วงเงินกู้ที่ 1 : ไม่เกิน MLR-1.80%</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2 : ไม่เกิน MLR-1.80%</p> <p>อนึ่ง อัตราดอกเบี้ย “MLR” (Minimum Loan Rate) คือผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับเงินกู้ของลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้    | <p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลารวมไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินทุกปี</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| การชำระเงินต้น                                     | <p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| การชำระดอกเบี้ย                                    | <p>ชำระรายเดือน</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| หลักประกันการกู้ยืม                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. จำนองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก</li> <li>2. การโอนสิทธิในกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>• กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินก่อนการกู้ยืมเงินภายหลังจากการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน ผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ เป็นดังนี้</li> <li>• ผู้เอาประกันภัยร่วม: ผู้ให้กู้ และทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์</li> <li>• ผู้รับผลประโยชน์: ผู้ให้กู้ (ทรัสต์ที่กระทำในนามของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้กู้ยืม)</li> </ul> </li> <li>3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน</li> <li>4. หลักประกันอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่ได้รับรองขอจากผู้ให้กู้</li> </ol> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้รายเดิมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วด้วย ในการให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจำนองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมผู้ให้กู้ โดยคงหลักประกันและวงเงินหลักประกันเท่าเดิม กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> |
| ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants) | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ เว้นเสียแต่
    - ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญา
    - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ ต้องเป็นสัญญาที่ทำในทางการค้าปกติของผู้กู้
    - ก่อภาระผูกพันที่ต่อทรัพย์สินที่อยู่นอกเหนือจากสัญญาเงินระยะยาว
    - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับความยินยอมจากผู้กู้ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าเงินระยะยาว
  2. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ ทั้งนี้ สัญญาข้อนี้ไม่ให้บังคับแก่ความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดแต่การใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ
- เงื่อนไขข้อสัญญาเช่าระยะยาว
1. ในการทำสัญญาหรือต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาว ผู้กู้ตกลงยินยอมรับเงื่อนไขตามข้อกำหนดเช่าระยะยาว (หรือข้อกำหนดการเช่าระยะยาวเพิ่มเติม) นี้โดยพลัน
  2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และ 4. แห่งเงื่อนไขข้อสัญญานี้ ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญามากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกหน่วงไว้หรือทำให้ช้าโดยไม่มีเหตุสมควร
- เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสัญญายืมเงินระยะยาวหรือข้อยกเว้นข้อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างผู้ค้ารายใหญ่ในฐานะผู้ให้เช่า และลูกค้าในฐานะผู้ครอบครอง/ผู้เช่า ที่ทำในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันก่อนหน้าทำสัญญาซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงใหม่โดยผู้กู้ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่ารายใหม่ในขณะหรือหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักไม่ว่าเป็นสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อสัญญานี้
3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า (การฝากทรัพย์สินโดยผู้เช่าไม่ถือเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้) เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ ซึ่งความยินยอมนั้นจะไม่ถูกหน่วงไว้หรือทำให้ช้าโดยไม่มีเหตุสมควร
  4. ผู้กู้ตกลงยินยอมให้เงื่อนไขข้อสัญญายืมเงินระยะยาวนี้ (หรือเงื่อนไขข้อสัญญายืมเงินระยะยาวเพิ่มเติม) โอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้กู้ตามเงื่อนไขข้อบังคับ และกรอบเวลาที่กำหนดไว้ตามเงื่อนไขแห่งการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาว

ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ ไม่มี

ก่อนครบกำหนด

# ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจที่คริสต์ลงทุน

## 1. สรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2558 และแนวโน้มปี 2559<sup>1</sup>

จากรายงานสรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2558 และแนวโน้มปี 2559 ของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม รายงานว่า เศรษฐกิจโลกในปี 2558 IMF คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.1 ภาพรวมเศรษฐกิจโลกฟื้นตัวดีขึ้น จากการที่เศรษฐกิจของหลายๆ ประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2557 เศรษฐกิจสหรัฐขยายตัวดีขึ้น ปัญหาการว่างงานลดลงอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจสหภาพยุโรปขยายตัวแต่ยังคงมีปัญหาอัตราว่างงานที่อยู่ในระดับสูง เศรษฐกิจญี่ปุ่นขยายตัวเล็กน้อย อันเป็นผลมาจากการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับเศรษฐกิจประเทศจีนยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง

สถานการณ์การเงินโลกธนาคารกลางหลายๆ ประเทศ ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายให้อยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากอัตราเงินเฟ้อยังอยู่ในระดับต่ำ และยังคงใช้มาตรการแบบผ่อนคลายเป็นกระตุ้นเศรษฐกิจให้ขยายตัวอย่างมีประสิทธิภาพ

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ หรือ GDP ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 2.9 ขยายตัวจากไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ที่ขยายตัวร้อยละ 2.8 และขยายตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3 ของปี 2557 ที่ขยายตัวร้อยละ 1.0 โดยปัจจัยที่ทำให้ขยายตัวจากไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 คือ ในด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการและการลงทุนภาครัฐขยายตัวสูง การใช้จ่ายภาคครัวเรือนและภาครัฐขยายตัวต่อเนื่อง ในขณะที่การส่งออกสินค้ายังได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจโลกชะลอตัวและการลงทุนภาคเอกชนลดลง ในด้านการผลิต สาขาโรงแรมและภัตตาคาร และสาขาก่อสร้างขยายตัวในเกณฑ์ดี สาขาบริการอื่นๆขยายตัวต่อเนื่อง สาขาอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัวและสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้มากขึ้น ในขณะที่สาขาเกษตรกรรมได้รับผลกระทบจากภัยแล้งและเป็นข้อจำกัดต่อการขยายตัวทางเศรษฐกิจ

ในส่วนของ GDP สาขาอุตสาหกรรมในไตรมาสที่ 3 ของปี 2558 ขยายตัวร้อยละ 0.8 ขยายตัวจากไตรมาสที่ 2 ของปี 2558 ที่หดตัวร้อยละ 0.6 แต่ขยายตัวจากไตรมาสที่ 3 ของปี 2557 ที่ขยายตัวร้อยละ 0.4 โดยเป็นผลมาจากการขยายตัวของอุตสาหกรรม การผลิตเพื่อการบริโภคในประเทศ และการปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติของการผลิตรถยนต์ กลุ่มอุตสาหกรรมที่ขยายตัว ได้แก่ ปิโตรเลียม ยานยนต์ ผลิตภัณฑ์เคมี และยาสูบ กลุ่มอุตสาหกรรมที่ลดลง ได้แก่ สิ่งทอ เครื่องแต่งกาย เครื่องหนัง ยางและพลาสติก ฮาร์ดดิสก์ ทีวี หลอดอิเล็กทรอนิกส์ อาหารและเครื่องดื่ม เครื่องจักรและอุปกรณ์เฟอร์นิเจอร์

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ คาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2558 จะขยายตัวร้อยละ 2.9 ซึ่งขยายตัวจากปี 2557 ที่หดตัวร้อยละ 0.4 และเศรษฐกิจไทยในปี 2559 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.0-4.0

สำหรับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) พบว่าในเดือนมกราคม-ตุลาคมของปี 2558 การลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีจำนวนทั้งสิ้น 1,923 โครงการซึ่งเพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีจำนวนโครงการ 1,323 โครงการ เมื่อพิจารณามูลค่าเงินลงทุนในกิจการต่างๆ มีมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 693,640 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากภาครัฐดำเนินนโยบายและมาตรการต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนทั้งในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และพื้นที่ทั่วไป โดยโครงการลงทุน

ที่มา

1 : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

ในช่วง 10 เดือนแรกของปีประกอบด้วยโครงการที่ลงทุนจากต่างประเทศ 100% จำนวน 602 โครงการ เป็นเงินลงทุน 204,740 ล้านบาท เป็นโครงการร่วมทุนระหว่างไทยและต่างประเทศ 451 โครงการ เป็นเงินลงทุน 264,090 ล้านบาท และโครงการที่ลงทุนจากไทย 100% จำนวน 870 โครงการ เป็นเงินลงทุน 224,810 ล้านบาท สำหรับการส่งเสริมการลงทุนตลอดปี 2558 BOI มุ่งเน้นส่งเสริมโครงการที่มีคุณค่าต่อเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมไทย หรือมีส่วนสนับสนุนด้านการพัฒนาและวิจัยมากขึ้น ซึ่งเป็นการมุ่งเน้นคุณค่าของโครงการมากกว่าจำนวนโครงการและมูลค่าในการลงทุน

เมื่อพิจารณาตามหมวดของการเข้ามาลงทุนในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2558 พบว่าประเภทกิจการที่ได้รับอนุมัติการลงทุนมากที่สุด คือ หมวดบริการและสาธารณูปโภค มีเงินลงทุน 241,600 ล้านบาท รองลงมาคือ หมวดเคมีภัณฑ์ พลาสติก และกระดาษ มีเงินลงทุน 126,860 ล้านบาท และหมวดผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ขนส่งมีเงินลงทุน 113,850 ล้านบาท

จากข้อมูลเบื้องต้นสำหรับแหล่งทุนในช่วงเดือนมกราคม-ตุลาคม 2558 พบว่านักลงทุนจากประเทศญี่ปุ่นมีมูลค่าการลงทุนมากที่สุด โดยได้รับการส่งเสริมการลงทุนทั้งสิ้น 400 โครงการ คิดเป็นมูลค่าการลงทุน 126,931 ล้านบาท รองลงมาคือ ประเทศสิงคโปร์ ได้รับการอนุมัติลงทุนจำนวน 116 โครงการ มีเงินลงทุน 34,483 ล้านบาท ประเทศสหรัฐอเมริกามีจำนวน 42 โครงการที่ได้รับอนุมัติ ซึ่งมีเงินลงทุน 31,935 ล้านบาท และประเทศมาเลเซียมีจำนวนโครงการได้รับอนุมัติ 25 โครงการ โดยคิดเป็นเงินลงทุน 31,218 ล้านบาท

แนวโน้มภาคอุตสาหกรรมไทยปี 2559 คาดว่า ดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมจะขยายตัวจากช่วงเดียวกันของปี 2558 เนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกที่คาดว่าจะเริ่มส่งสัญญาณที่ดีขึ้นอย่างช้าๆ ส่งผลต่อการส่งออกที่คาดว่าจะดีขึ้น การเร่งขึ้นของการใช้จ่ายและการลงทุนภาครัฐจะสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้มากขึ้น<sup>1</sup>

## 2. สถานการณ์ธุรกิจที่คริสต์ลงทุน

ผลการวิจัยของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด เกี่ยวกับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ ครึ่งปีแรก พ.ศ. 2558 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 2,607,014 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 58,927 ตารางเมตร มีพื้นที่โรงงานถูกเช่าไปแล้วประมาณ 2,010,098 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าที่ร้อยละ 71.1 อัตราการเช่าลดลงจาก ร้อยละ 77.6 จากกลางปี พ.ศ. 2557

ถึงแม้ว่าอัตราเช่าลดลง แต่พบว่าพื้นที่อยู่ 3 บริเวณที่มีจำนวนพื้นที่เช่าโรงงานเพิ่มขึ้น กล่าวคือ บริเวณอยุธยา สมุทรปราการ และชลบุรี โดยบริเวณอยุธยามีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าเพิ่มขึ้น 16,643 ตารางเมตร ส่วนสมุทรปราการมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าเพิ่ม 12,774 ตารางเมตร และบริเวณชลบุรีมีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปถูกเช่าเพิ่ม 12,631 ตารางเมตร ทั้งนี้เนื่องจากบริเวณทั้งสามแห่ง เป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ใกล้กรุงเทพมหานคร อีกทั้ง แต่ละบริเวณยังเป็นบริเวณที่อยู่ใกล้โรงงานซึ่งเป็นแหล่งผลิต กล่าวคือ สมุทรปราการ และชลบุรี มีนิคมอุตสาหกรรมต่างๆอยู่มากมาย และยังใกล้กับท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง ในส่วนอยุธยา ยังเป็นบริเวณที่มีโรงงานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอีกเป็นจำนวนมาก ทำให้โรงงานขนาดเล็กที่เป็นผู้ผลิตชิ้นส่วนย่อย หรือ spare part สนใจที่จะเลือกเช่าโรงงานในบริเวณดังกล่าวเนื่องจากสะดวกในการส่งสินค้าให้กับโรงงานขนาดใหญ่เพื่อทำการผลิตต่อไป บริเวณที่มีพื้นที่ว่างโรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุด คือ จังหวัดระยอง มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปว่างถึง 197,499 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่ บริเวณจังหวัดอยุธยา มีพื้นที่ว่างราว 167,762 ตารางเมตร ส่วนจังหวัดชลบุรี และสมุทรปราการมีพื้นที่ว่างโรงงานสำเร็จรูปเพียง 41,457 ตารางเมตร และ 39,661 ตารางเมตร ตามลำดับ

ในส่วนของอุปทานใหม่โรงงานสำเร็จรูปที่เพิ่มขึ้นในระยะเวลา 6 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2558 มีพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปเพิ่มขึ้นราว 53,968 ตารางเมตร โดยทำเลที่มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงที่สุดคือ บริเวณสมุทรปราการ กล่าวคือ มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นใหม่ราว 29,058 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่บริเวณสระบุรี และ ปราจีนบุรี<sup>2</sup>

ที่มา

<sup>1</sup> : สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม

<sup>2</sup> : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนของราคาค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปพบว่า บริเวณที่มีราคาค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปค่อนข้างสูง ประกอบด้วยบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ ชลบุรี และ ฉะเชิงเทรา โดยมีราคาเช่าอยู่ระหว่าง 230-250 บาทต่อตารางเมตร หากเป็นโรงงานสำเร็จรูปที่มีสถานที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากได้รับสิทธิพิเศษต่างๆ หากโรงงานสำเร็จรูปในจังหวัดดังกล่าว แต่ไม่ได้ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม มักมีราคาเช่าที่ต่ำกว่าราคาดังกล่าว คือ อยู่ที่ราว 150-170 บาทต่อตารางเมตร แต่หากโรงงานสำเร็จรูปตั้งอยู่นอกนิคมแต่อยู่ในพื้นที่สีม่วง มักมีราคาเช่าที่สูงกว่า คือราว 200 บาทต่อตารางเมตร

ธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ณ กลางปีพ.ศ. 2558 ว่าจำนวนพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ารวมมีทั้งสิ้น 3,468,530 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นราว 101,327 ตารางเมตร มีพื้นที่คลังสินค้า 2,713,114 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราครอบครองการเช่าที่ ร้อยละ 78.2 อัตราการเช่าลดลงจากร้อยละ 79.8 ณ ปลายปี พ.ศ. 2557 แต่จำนวนพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจากปลายปี พ.ศ. 2557 ราว 21,199 ตารางเมตร ส่วนการที่อัตราเช่าลดลงอันเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของคลังสินค้าในบริเวณจังหวัดชลบุรีและอยุธยา ที่มีพื้นที่คลังสินค้าเพิ่มขึ้นสูงถึง 83,050 ตารางเมตร และ 30,000 ตารางเมตร ตามลำดับ<sup>1</sup>

ที่มา <sup>1</sup> : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

# ปัจจัย ความเสี่ยง

## 1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ หลังจากสัญญาเช่าที่อมตะ ชัมมิท เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

โดยหากสัญญาเช่าที่อมตะ ชัมมิท เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าสิ้นสุดลง และกองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในราคาตลาดได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะไดมานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทาน อาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่งอมตะ ชัมมิทที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบของทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้ และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

- (3) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่  
กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- (4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า  
ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือ ลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

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

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

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิต ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิต ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ และกองทรัสต์ จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิต ว่าอมตะ ชัมมิต จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิต ได้เนื่องจากผิดสัญญา

(6) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

(6.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จากอมตะ ชัมมิต ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า คือ อมตะ ชัมมิต ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลให้ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิต สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

(6.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญาเช่ารายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย



(6.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาที่อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

(6.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

## 2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

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

(2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้ สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

(3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตาม กลยุทธ์และนโยบายที่บริษัท กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ด้วย

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท ยังคงเป็นเจ้าของอาคารโรงงานซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ อมตะ ชัมมิท ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคารโรงงานมาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกลงทุนอาคารโรงงาน รวมถึงแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลักแล้วบริษัทฯ จะกำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับอมตะ ชัมมิท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของแต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน
- อมตะ ชัมมิท ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิท เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่อมตะ ชัมมิทมีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทรัสต์ในโครงการที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่อมตะ ชัมมิทมีอำนาจควบคุม ยังตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท
- อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โน้มน้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้แก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิท ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดแจ้งว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัท กำหนด นอกจากนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการครอบครองทรัพย์สิน (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
- อมตะ ชัมมิท จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า

- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิทต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน โดยในการนำเสนอข้อมูลนั้น อมตะ ชัมมิทจะนำเสนอในรูปแบบใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินทั้งของกองทรัสต์และอมตะ ชัมมิท ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อมตะ ชัมมิทยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิทจะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้ผู้สนใจจะเช่าไว้เพื่อให้บริษัท ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัท หรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิทจะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิทมากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

(4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และอาจส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการที่ผู้ให้กู้อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับประกันสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าวและจะดำเนินการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ย หรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

### 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการและการเติบโตของกองทรัสต์

(2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

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

(3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องของระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

(4) ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดน้อยลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่ที่มีเงื่อนไขที่ด้อยกว่าสัญญาเดิม
- สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สถานะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการรับประกันภัยที่เพียงพอ

- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่อำนาจรัฐ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
  - ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น
- ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม
- บัญชีที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ
  - การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
  - การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
  - การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
  - การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
  - การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
  - ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่สามารถคาดหมายได้
  - การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ และ
  - การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาลซึ่งอาจเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า
- อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

- (7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า  
ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความไม่มั่นคงของฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนหลายรายรวมกัน อัตราการว่างของโรงงานเนื่องจากการ ผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อผลการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถ รับเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่าใน ระยะเวลาตามกฎหมายและ/หรือ ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการ หาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3-6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้
- (8) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติ ของผู้เช่า  
เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภท กระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เท่ากับร้อยละ 23 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภท กระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกอง ทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุนยังมีการกระจุกของสัญชาติผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่นซึ่งมีการประกอบ ธุรกิจที่แตกต่างกัน จำนวนร้อยละ 67 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้าง อุตสาหกรรม หรือเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- อย่างไรก็ดี อมตะ ชัมมิท ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมาyingประเทศไทย ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่สัญชาติต่างๆ จะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน อันมีสาเหตุเนื่องมาจากผลกระทบจากโครงสร้าง อุตสาหกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือสาเหตุอื่นใดภายในช่วงเวลาเดียวกัน น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

## 4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง  
งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตาม กฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอน สิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่ อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมี นัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้
- (2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้ เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็น ไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับ ทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์นั้นเป็นข้อสมมติฐานที่อาจ ไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่า



ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือต่ำกว่าราคาที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประโยชน์ในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

- (3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้จะไม่เหมือนกัน

- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขยายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

- (5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

# ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

| ค่าธรรมเนียมและ<br>ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์                                                                                                                  | เพดาน<br>% ของ NAV<br>ต่อปี หรือ<br>ภายหลังการ<br>ทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| • ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน) | ไม่เกิน 5.0%                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |
| • ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)                                                               | ไม่เกิน 8.0%                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |
| • ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์                                                                                                                           | 0.5%                                                                        | <b>อัตราพื้นฐาน :</b> ไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี                                                                                                                                                                                                                                                       | รายเดือน                                            |
|                                                                                                                                                            | 0.75%                                                                       | <b>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) :</b> ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ <sup>1</sup> ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้าซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุนโดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน <sup>2</sup> | กรณี<br>ผลการ<br>ดำเนินงาน<br>เป็นไปตาม<br>ที่กำหนด |
|                                                                                                                                                            | 1.0%                                                                        | <b>ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) :</b><br>ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากอมตะ ชัมมิท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของอมตะ ชัมมิท                                                                                                                 | กรณี<br>เพิ่มทุน<br>หรือได้มา<br>ซึ่งทรัพย์สิน      |

<sup>1</sup>รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้อื่นเช่นดอกเบี้ยและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และต้นทุนทางการเงิน

<sup>2</sup>แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่า 3.0% ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน 25% x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่ ในปีถัดไปนั้นประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วย และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25% โดยค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน 25% x (300 - (280.13 x 1.03)) = 2.87 ล้านบาท

| ค่าธรรมเนียมและ<br>ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | เพดาน<br>% ของ NAV<br>ต่อปี หรือ<br>ภายหลังการ<br>ทำธุรกรรม<br>ในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)                                                                                                                                                                                                                                                                   | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1.0%                                                                        | ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม<br>ของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำ<br>ที่ 8 ล้านบาทต่อปี                                                                                                                                                                                                              | รายเดือน                                               |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.5%                                                                        | ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                     | รายเดือน                                               |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์<br>(ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหาร<br>จัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน<br>ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and<br>Maintenance) <sup>1</sup> ค่าคอมมิชชั่น ค่าบริการรักษา<br>ความปลอดภัย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย<br>ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง<br>และค่าภาษีโรงเรือน) | 3.0%                                                                        | อัตราพื้นฐาน: ตามที่กำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้ง<br>ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียม<br>ดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อปี                                                                                                                                                                         | รายเดือน                                               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.0%                                                                        | ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกิน 25% ของ<br>ส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น <sup>2</sup> 3 ปี ในรอบปี<br>บัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไร<br>ขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา<br>เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่ม<br>ขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี) <sup>3</sup> | กรณีที่<br>ผลการ<br>ดำเนินงาน<br>เป็นไปตาม<br>ที่กำหนด |

<sup>1</sup> ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน ในส่วนที่นอกเหนือจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน ที่อยู่นอกเหนือขอบเขตของอาคารหลัก เช่น รั้ว, ลานจอดรถ, ทางเท้า, ถนน, ป้อมยาม, พื้นที่สีเขียว เป็นต้นฯ รวมทั้ง ซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินในอาคารอื่นๆ และระบบต่างๆ ที่อยู่นอกอาคารหลัก การดูแลรักษาความปลอดภัย การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การรักษาความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารหลัก และภายนอกอาคารโรงงาน ทั้งนี้ การซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน จะต้องทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ไม่แตกต่างไปจากเดิม

<sup>2</sup> กำไรขั้นต้นหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

<sup>3</sup> แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) คำนวณอัตราการเติบโตเฉลี่ยของกำไรขั้นต้น โดยเปรียบเทียบปีที่ 0 กับ ปีที่ 1 ปีที่ 1 กับ ปีที่ 2 และ ปีที่ 2 กับ ปีที่ 3 (ปีที่ 1 ถึง 3 ถือเป็นรอบปีบัญชีของการพิจารณา) ซึ่งกำไรขั้นต้น หมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการหักด้วยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยถ้าค่าเฉลี่ยของอัตราการเติบโตในแต่ละปีในช่วงเวลาดังกล่าวมากกว่า 7.0% ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับจะไม่เกิน  $25\% \times (\text{ค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณา (ปีที่ 1-3)} - (\text{กำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา (ปีที่ 0)} \times 1.07))$  ตัวอย่างเช่น หากปีที่ 0 จนถึงปีที่ 3 กองทรัสต์มีกำไรขั้นต้น และอัตราการเติบโตดังนี้

|             | ปีที่ 0        | ปีที่ 1        | ปีที่ 2        | ปีที่ 3        | ปีที่ 0 x 1.07 | ค่าเฉลี่ยปีที่ 1 - ปีที่ 3 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------------------|
| กำไรขั้นต้น | 399.64 ล้านบาท | 479.57 ล้านบาท | 419.62 ล้านบาท | 499.35 ล้านบาท | 427.61 ล้านบาท | 466.18 ล้านบาท             |
| อัตราเติบโต | n/a            | 20.0%          | -12.5%         | 19.0%          |                |                            |

| ค่าธรรมเนียมและ<br>ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                          | เพดาน<br>% ของ NAV<br>ต่อปี หรือภายใน<br>หลังการกำ<br>รณรรวมในแต่ละ<br>ครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| • ค่าใช้จ่ายอื่นๆ                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                              |                                                      |                                    |
| (1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์<br>จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์                                                                                                                                                                                                             | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ในอัตราไม่เกิน 0.05%<br>ของทุนชำระแล้ว               | รายปี                              |
| (2) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน                                                                                                                                                                                                                                       | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       | รายปี                              |
| (3) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ<br>สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                       | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       | รายปี                              |
| (4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม<br>ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย                                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       | รายปี                              |
| (5) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์<br>เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นต้น                                                                                                                                                                                                    | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (6) ดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือ<br>บริษัทประกันภัย ค่าธรรมเนียมหรือค่าที่ปรึกษาในการจัดหาเงินกู้ยืม<br>ค่าธรรมเนียมการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม และ<br>ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการด้านหลักประกันรวมถึงค่าจดจำนอง<br>และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (7) ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ค่าจัดทำและจัดพิมพ์<br>รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายไตรมาส<br>ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว                                                                                                                        | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (8) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือ<br>ตอบโต้ เอกสาร ข่าวสาร ประกาศและรายงานต่างๆ ถึงผู้ถือหุ้นรายไตรมาส<br>รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์                                                                                                                           | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |

อัตราเติบโตเฉลี่ย 3 ปีเท่ากับ 8.8%  $((20.0\% - 12.5\% + 19.0\%) / 3)$  ซึ่งสูงกว่า 7.0% ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ และ  
ค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน  $25\% \times (466.18 - 427.61) = 9.64$  ล้านบาท

| ค่าธรรมเนียมและ<br>ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | เพดาน<br>% ของ NAV<br>ต่อปี หรือภาย<br>หลังการกำ<br>รธุรกรรมในแต่ละ<br>ครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและ<br>ระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------|
| (9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่<br>ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียม<br>ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ<br>ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น                                                                                                                                                                                                                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (11) ค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา<br>ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย<br>และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน<br>ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง                                                                                                                                                                                                                                                        | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตาม<br>กฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมาย<br>ในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสหสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์<br>ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาล<br>ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น<br>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหม<br>ทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของ<br>ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดี<br>ทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่<br>บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้าน<br>นิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกอง<br>ทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหาย<br>จากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือ<br>เมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.                                                                                                                                                                                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (15) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้น<br>อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิน<br>จากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือ<br>เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |
| (18) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงาน<br>ของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ตามที่จ่ายจริง                                                               | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                    |

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์                                                                                                                                                       | เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการก่อธุรกรรมในแต่ละครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)      | รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| • ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน                                                                                                                                                           | 1.0%                                                       | ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) | กรณีเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน     |
| • ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ                                                                                                                                                                | 1.0%                                                       | ตามที่จ่ายจริง                                         | กรณีเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน     |
| • ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                      | 3.0%                                                       | ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย            | กรณีเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน     |
| • ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) <sup>1</sup>                                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                             | ตามที่จ่ายจริง                                         | กรณีมีการซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ |
| • ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์                                                                                                                                                     | 2.0%                                                       | ตามที่จ่ายจริง                                         | กรณีเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน     |
| • ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์                                                                                                                                                    | ตามที่จ่ายจริง                                             | ตามที่จ่ายจริง                                         | กรณีเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน     |
| • ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน                                                                                                                        | ตามที่จ่ายจริง                                             | ตามที่จ่ายจริง                                         | กรณีเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน     |
| (1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น |                                                            |                                                        |                                        |
| (2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ                                                                                    | 3.0%                                                       | ตามที่จ่ายจริง                                         |                                        |
| (3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหาได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สินหลักทรัสต์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น            | ตามที่จ่ายจริง                                             | ตามที่จ่ายจริง                                         |                                        |

<sup>1</sup> ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนอาคารหลักซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ใช้คิดค่าเช่าและส่วนควบของอาคารหลักได้แก่ งานระบบ ทรัพย์สินที่มีลักษณะติดตั้งติดกับอาคารหลัก



| ค่าธรรมเนียมและ<br>ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | เพดาน<br>% ของ NAV<br>ต่อปี หรือภาย<br>หลังการกำ<br>รณกรรมในแต่ละ<br>ครั้ง | อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ<br>(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) | รอบและระยะเวลา<br>ที่เรียกเก็บ |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| (4) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ<br>ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์<br>อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกอง<br>ทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และ<br>จะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขาย<br>หลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือ<br>ขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลัก<br>ทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น | ตามที่จ่ายจริง                                                             | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                |
| (5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ<br>ประเมินค่าทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ตามที่จ่ายจริง                                                             | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                |
| (6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการ<br>ประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา<br>ทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการ<br>ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้<br>จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย                                                                                                                                                       | ตามที่จ่ายจริง                                                             | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                |
| (7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์<br>เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์<br>ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร<br>เป็นต้น                                                                                                                                                                                                                   | ตามที่จ่ายจริง                                                             | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                |
| (8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์<br>ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี<br>และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์<br>และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสาร<br>ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์                                                                                                                                              | ตามที่จ่ายจริง                                                             | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                |
| (9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน<br>ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ตามที่จ่ายจริง                                                             | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                |
| (10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ตามที่จ่ายจริง                                                             | ตามที่จ่ายจริง                                       |                                |

# ข้อมูลหน่วย ลงทุนที่คริสต์เป็นผู้ออก

## 1. หน่วยลงทุน

|                                           |                         |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| จำนวนเงินลงทุนในโครงการ                   | 3,579,000,000 บาท       |
| มูลค่าที่ตราไว้                           | 10 บาท ต่อหน่วย         |
| จำนวนหน่วย                                | 357,890,000 หน่วย       |
| ประเภทหน่วยทรัสต์                         | ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์ |
| ราคาของหน่วยที่เสนอขาย                    | 10 บาทต่อหน่วย          |
| มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 | 10.2185                 |

## 2. ข้อมูลผู้ถือหน่วย

ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2558 (ประเภทการปิดสมุดทะเบียน : IPO)

| ลำดับ | ผู้ถือหน่วย                                      | จำนวนหน่วย (หน่วย) | %หน่วย |
|-------|--------------------------------------------------|--------------------|--------|
| 1     | บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดีบีลท์ จำกัด              | 60,890,000         | 17.01  |
| 2     | บริษัท เอไอเอ จำกัด                              | 50,000,000         | 13.97  |
| 3     | บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)              | 40,000,000         | 11.18  |
| 4     | บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | 20,000,000         | 5.59   |
| 5     | บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)         | 20,000,000         | 5.59   |
| 6     | บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)  | 15,000,000         | 4.19   |
| 7     | บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)          | 13,000,000         | 3.63   |
| 8     | บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)          | 7,000,000          | 1.96   |
| 9     | บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)    | 7,000,000          | 1.96   |
| 10    | ธนาคารออมสิน                                     | 6,000,000          | 1.98   |

### 3. ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างดาว และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

#### 3.1 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างดาว

- (1) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
  - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
  - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- (3) สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างดาว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

#### 3.2 ข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์

ทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะปฏิเสธการโอนหน่วยทรัสต์ในส่วนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์

# การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน ของทรัสต์

## 1. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นให้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

### (3.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

### (3.2) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

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

#### เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะทำให้เกิดการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (4) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

## 2. การจ่ายปันผลในรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 – 31 ธันวาคม 2558

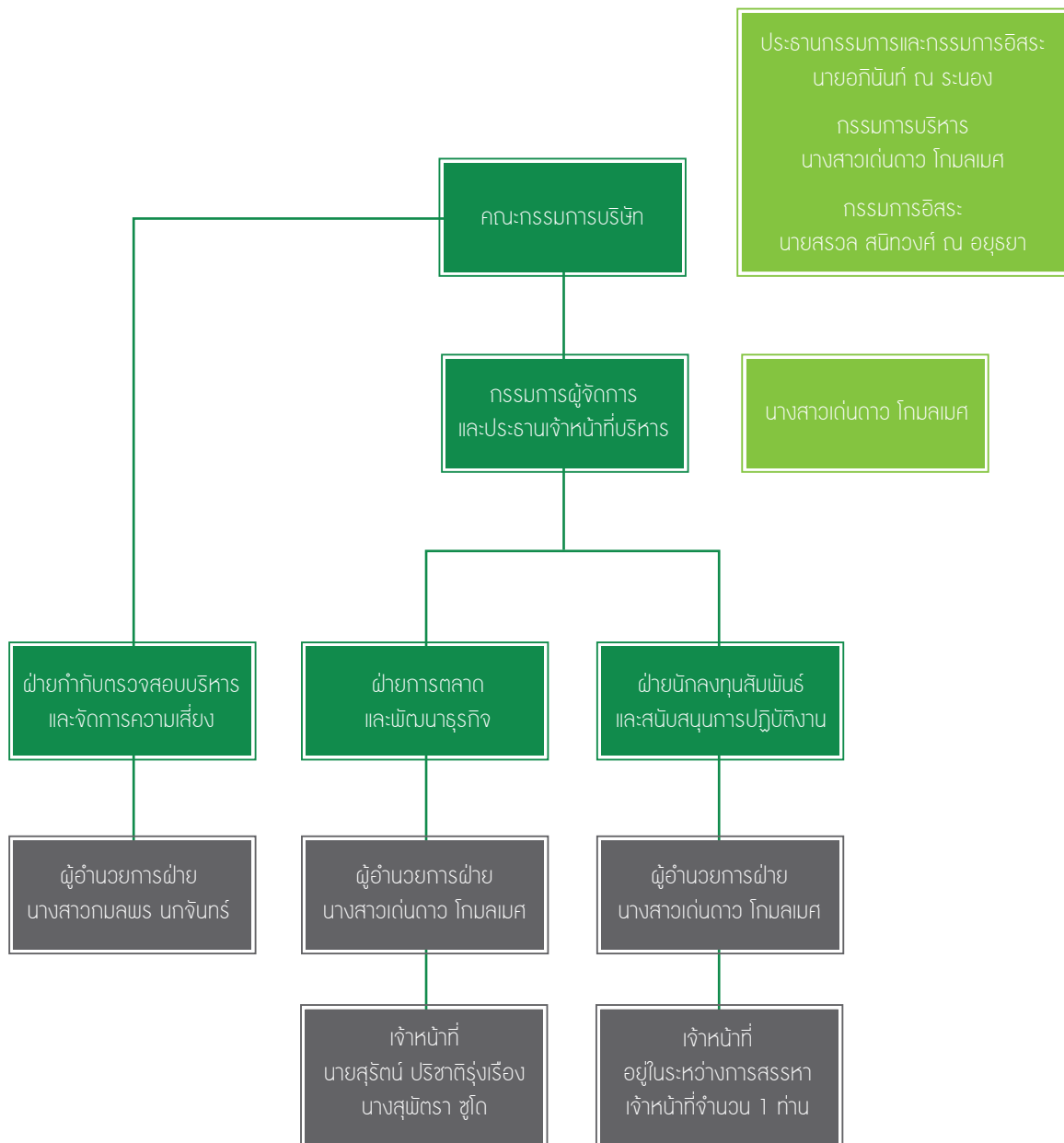
ทรัสต์มีการจ่ายปันผลครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2558 ด้วยอัตรา 0.22 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นการจ่ายปันผลจากผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 - 30 กันยายน 2558 โดยเป็นเงินปันผลจากกำไรสุทธิ และจะมีการจ่ายปันผลครั้งที่ 2 ในวันที่ 21 มีนาคม 2559 ด้วยอัตรา 0.20 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นการจ่ายปันผลจากผลประกอบการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558 โดยเป็นเงินปันผลจากกำไรสุทธิ

รวมการจ่ายเป็นปันผลรอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 - 31 ธันวาคม 2558 เท่ากับ 0.42 บาทต่อหน่วย

# โครงสร้าง การจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างดังนี้

## 1. แผนผังโครงสร้างการจัดการ





## 2. คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

### นางสาวเก๋นดาว โกมลเบศ

#### กรรมการบริหาร

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารและการจัดการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)

#### ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

| ช่วงเวลา               | ตำแหน่ง                          | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท                                                |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| เม.ย. 2557 - ก.พ. 2558 | ผู้อำนวยการงานการเงินองค์กร      | บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                             |
| พ.ย. 2556 - ปัจจุบัน   | กรรมการ                          | Amata Global Pte. Ltd.                                             |
| มี.ค. 2555 - ก.พ. 2558 | กรรมการและกรรมการบริหาร          | บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง (ไทย-จีน) จำกัด |
| ธ.ค. 2552 - ก.พ. 2558  | กรรมการและกรรมการบริหาร          | บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด                               |
| มี.ค. 2552 - ปัจจุบัน  | กรรมการ                          | บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด                               |
| มี.ค. 2552 - ก.พ. 2558 | กรรมการบริหาร                    | บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด                               |
| ก.พ. 2552 - ปัจจุบัน   | Chairman of Inspection Committee | Amata (Vietnam) Joint Stock Company                                |
| ต.ค. 2551 - มี.ค. 2557 | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน   | บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                             |

### นายสรพล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา

#### กรรมการอิสระ

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Cleveland State University

#### ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

| ช่วงเวลา              | ตำแหน่ง          | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท                    |
|-----------------------|------------------|----------------------------------------|
| เม.ย. 2556 - ปัจจุบัน | กรรมการบริหาร    | บริษัท ซีล เทค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด |
| ก.ย. 2552 - ปัจจุบัน  | กรรมการผู้จัดการ | บริษัท มาสเทอ เมกเคอ จำกัด             |

### นายอภิรักษ์ ณ ระนอง

#### กรรมการอิสระ

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

#### ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง

| ช่วงเวลา               | ตำแหน่ง      | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท                          |
|------------------------|--------------|----------------------------------------------|
| เมษายน 2551 - ปัจจุบัน | กรรมการอิสระ | บริษัท เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) |

## 2.1 กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการ 2 คนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

## 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีบทบาทหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัท เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้น และระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัท และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัท มีดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัท และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปี และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาลงทุนความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัท มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มี ประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถถอนมติ รายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

(10.1) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ ด้วย กล่าวคือ

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

(10.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

(10.3) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทฯ เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในบทที่ 2 ข้อ 8.1.3 ระบบการจัดซื้อจัดจ้าง ของคู่มือระบบการ ทำงาน และระบบควบคุมภายใน

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการ พิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับ:

1. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับ ดูแลนโยบาย ในการดำเนินธุรกิจ บัญชีความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
2. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
3. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจประจำปีของ กองทรัสต์ที่ได้ จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดย บริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจาก ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอันใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรค ที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
7. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้ รับการ พิจารณาโดยคณะกรรมการ
8. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
9. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการ ดำเนินงานของกองทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
11. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์

### 3. ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ มีดังนี้

#### นางสาวเด่นดาว โทมเมศ

กรรมการผู้จัดการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารและการจัดการ สถาบันสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)

#### ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

| ช่วงเวลา               | ตำแหน่ง                          | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท                                               |
|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| เม.ย. 2557 - ก.พ. 2558 | ผู้อำนวยการงานการเงินองค์กร      | บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                            |
| พ.ย. 2556 - ปัจจุบัน   | กรรมการ                          | Amata Global Pte. Ltd.                                            |
| มี.ค. 2555 - ก.พ. 2558 | กรรมการและกรรมการบริหาร          | บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยะ (ไทย-จีน) จำกัด |
| ธ.ค. 2552 - ก.พ. 2558  | กรรมการและกรรมการบริหาร          | บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด                              |
| มี.ค. 2552 - ปัจจุบัน  | กรรมการ                          | บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด                              |
| มี.ค. 2552 - ก.พ. 2558 | กรรมการบริหาร                    | บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด                              |
| ก.พ. 2552 - ปัจจุบัน   | Chairman of Inspection Committee | Amata (Vietnam) Joint Stock Company                               |
| ต.ค. 2551 - มี.ค. 2557 | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน   | บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)                            |

#### นางสาวกมลพร นกจันทร์

ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

#### คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาเทคโนโลยีการบริหารสิ่งแวดล้อม คณะสิ่งแวดล้อมและทรัพยากรศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล

#### ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

| ช่วงเวลา                    | ตำแหน่ง                                                | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| ก.ย. 2558 - ปัจจุบัน        | ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง | บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด           |
| 2 ม.ค. 2551 - 30 มิ.ย. 2558 | กรรมการผู้จัดการและตัวแทนสาขาประเทศไทย                 | บริษัท เจทีเจบี อินเทอร์เน็ตชั่นแนล ลอว์เยอร์ส จำกัด |

## 4. ผู้มีอำนาจควบคุม

-ไม่มี-

## 5. กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท มีจำนวน 2 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการ ทั้งหมดของบริษัทในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่ใช่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่า ไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการ ประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคาร พาณิชยกรรม กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการ ฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะในประเทศไทยหรือ กฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการ กระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของ บริษัท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้ กรรมการอิสระ พิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงาน ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์



## 6. หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ AMATAR ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### 6.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจ ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบต่อไม่มีข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (2.1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (2.2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (2.3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเองหรือเพื่อบุคคลอื่นใด หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (2.4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เกิดเชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
    2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

- (2.5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ.ทรัสต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
    1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
    2. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
  - (7) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (7.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
    - (7.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
  - (8) ผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
  - (9) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือติดตามการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
  - (11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่าตอบแทน หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
  - (12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นร่วมกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

## 6.2 หน้าทีในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลและบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วนโดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
  - (1.1) ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์
  - (1.2) ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
  - (1.3) ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง
  - (1.4) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
  - (1.5) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และกรรมการและพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (1.6) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
  - (1.7) ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office)
  - (1.8) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (1.9) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (1.10) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย

ทั้งนี้การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจ้ระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
  - (4.1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (4.2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (4.3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (4.4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (4.5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (4.6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิมเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (4.7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (4.8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้บริการ
  - (4.9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน

- (4.10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (4.11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (4.12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (4.13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ กองทรัสต์ได้ลงทุน เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คคงค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน

- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นกรณีฉุกเฉินเพื่อการดำเนินการงานและบัญชีประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (12) ดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์
- (13) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (14) จัดเตรียมแผนเรื่องเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (15) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยแผนดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (16) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเองภายใต้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์
- (17) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 29/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

### 6.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

  - (1.1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
  - (1.2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  - (1.3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ



- (1.4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหาหนทางให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

- (1.5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกักเงินและสัญญาผูกมัดเงินมีข้อกำหนดในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้กักเงินของกองทรัสต์

(2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นก่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (2.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (2.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตรากำไรค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (2.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (2.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
- (2.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด



## 7. โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน ในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ.ทรัสต์เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัทฯ และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

### (1) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

### (2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนดวางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

(3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

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

จำนวนบุคลากรในฝ่ายต่างๆของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังนี้

| ฝ่าย                                         | จำนวนบุคลากร | ผู้รับผิดชอบ                                   |
|----------------------------------------------|--------------|------------------------------------------------|
| กรรมการผู้จัดการ                             | 1            | นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ                          |
| ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง  | 1            | นางสาวกมลพร นกจันทร์                           |
| ฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ                   | 2            | นายสุรัตน์ วิชาตริรุ่งเรือง<br>นางสุพัตรา ชูโต |
| ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน | 1            | อยู่ระหว่างการสรรหา                            |
| <b>รวม</b>                                   | <b>5</b>     |                                                |

# การกำกับดูแล กิจการ

## 1. การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

กรรมการ และผู้บริหาร ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายกำกับปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด

## 2. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมถึงการบริหารจัดการทรัสต์

### 2.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
  - (1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
 

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (5.1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
  - (5.2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน ก.ล.ต.

- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงให้เห็นว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างนองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

## 2.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) จะต้องถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

- (2.1.1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย

(2.1.2) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามข้อกำหนดดังนี้

1. ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก
2. การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกินสอง (2) ครั้ง
3. ต้องประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน ในกรณีดังต่อไปนี้
  - เมื่อกองทรัสต์จะได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปี
  - เมื่อครบกำหนดสอง (2) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
  - เมื่อปรากฏเหตุการณ์ หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
  - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
4. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(2.1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(2.2.1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

1. เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
2. เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
3. มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
4. ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
5. ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

(2.2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
2. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสิบ (10) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
3. ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(2.2.3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
2. หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

### 3. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอ และต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัท จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- 3.1 บริษัท และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัท และทรัสต์ จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 3.2 บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรและอัตรากำไร และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3.3 บริษัท จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 3.4 บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
  - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 3.5 กองทรัสต์และบริษัท มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตรากำไรพื้นที่ โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม

### 3.6 บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้

- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

### 3.7 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์

- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

## 4 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

- 4.1 ค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
- 4.2 ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระให้เป็นรายปีเมื่อปรากฏว่าประโยชน์ตอบแทนไม่รวมส่วนลดทุนในรอบปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละสาม (3) ของประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีก่อนหน้า โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน
- 4.3 ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ อมตะ ชัมมิต เรดดี บิลท์ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว



## 5. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 5.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

### 5.2 การถอดถอนจากการทำหน้าที่

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

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับชดเชยค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

### 5.3 การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

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

(2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (2.1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2.2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์ เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี อนึ่ง หน้าที่ในข้อนี้ ให้รวมถึงการไม่ชักชวน ติดต่о หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์
- (2.3) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อนเว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆที่เกี่ยวข้อง
- (2.4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## 5.4 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ทรัสต์ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

## 6. การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 6.1 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 6.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 6.3 กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

## 7. การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และมอบหมายให้ออมตะ ซัมมิทซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ปฏิบัติตามกลยุทธ์การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

## 8. หลักเกณฑ์ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานของนักลงทุนสัมพันธ์จะร่วมกันดูแลให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย

- (3) นโยบายการทำการค้ากับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
  - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
  - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

## 9. รายการระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์กับ ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับทรัสต์

### 9.1 รายการระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ทรัสต์ซึ่งกระทำให้ในนามของกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัทฯ เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) โดยบริษัทฯ เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์เพราะบริษัทฯ จะได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

#### ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่จะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดโดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่ไม่เกิน 0.5% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ รวมกับค่าธรรมเนียมสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ (Performance Fee) ที่จะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดแต่ไม่เกิน 0.75% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

#### ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนค่าธรรมเนียมสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

### 9.2 รายการระหว่างทรัสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

9.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง อมตะ ชัมมิท เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดย อมตะชัมมิท เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากอมตะ ชัมมิทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

อมตะ ชัมมิทจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วย 2 ส่วน ได้แก่ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานโดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษซึ่งจะไม่เกินอัตราร้อยละ 25 ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณาเมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี)

#### ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์ แวร์เฮาส์ ฟันด์) โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้นนอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษ ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

- 9.2.2 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาเช่ากับออมตะ ชัมมิต เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยอมตะ ชัมมิต เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากอมตะ ชัมมิต เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิต ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

สำหรับราคาที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากอมตะ ชัมมิตที่ราคารวมกันสูงสุดไม่เกิน 4,750 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเกินกว่าร้อยละ 5 (สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าราคาทรัพย์สินอิสระประมาณ 248 ล้านบาท หรือประมาณร้อยละ 5.5) โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกจากอมตะชัมมิต นั้นจะอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. บริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์จัดตั้งขึ้นแล้ว จะได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงิน ตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราเงินจ่ายในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับ ศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในตลาดโลก อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

#### ความเห็นด้านราคา

รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินในโรงงานให้เช่าที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียง ดังนั้นจึงถือได้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

9.2.3 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเช่ากับอมตะ ชัมมิท ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดย อมตะ ชัมมิทเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจาก อมตะ ชัมมิทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้มีส่วนควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นระหว่างทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิท และ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อาจเกิดกรณีที่บริษัท อมตะ ชัมมิท จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก หากปรากฏว่าไม่มีผู้เช่าในทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ หรือได้รับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าระหว่างค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามตลาดเช่าอาคารโรงงานให้แก่กองทรัสต์หากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ และสัญญาเช่าที่มีการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่นั้น มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราค่าเช่าตามตลาดเช่าอาคารโรงงานที่กำหนดไว้

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ จะอ้างอิงอัตราค่าเช่าคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินนั้น ซึ่งปรากฏในตารางด้านล่างนี้

| ที่ตั้งของทรัพย์สิน        | อัตราค่าเช่า            |
|----------------------------|-------------------------|
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 2 | 225 บาท/ตารางเมตร/เดือน |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 6 | 220 บาท/ตารางเมตร/เดือน |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 7 | 220 บาท/ตารางเมตร/เดือน |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 8 | 215 บาท/ตารางเมตร/เดือน |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเฟส 9 | 215 บาท/ตารางเมตร/เดือน |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้    | 205 บาท/ตารางเมตร/เดือน |

โดยอัตราราคาเช่าที่ทาง อมตะ ชัมมิท จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้น เป็นราคาสูงสุดของราคาที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ ปีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเป็นครั้งแรก

#### ความเห็นด้านราคา

ราคาภายใต้สัญญาเช่ามีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับราคาตลาด โดยข้อมูลราคาตลาดนำมาจาก ราคาสูงสุดของราคาที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ ปีที่ 1

โดยเงื่อนไขที่กำหนดให้ อมตะ ชัมมิท ยกเว้นไม่ต้องจ่ายเงินประกันการเช่าและกองทรัสต์สามารถร้องขอได้นั้น ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่ไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์เนื่องจาก (1) กองทรัสต์สามารถร้องขอให้ อมตะ ชัมมิท นำส่งเงินประกันการเช่าได้ (2) อมตะ ชัมมิท ถูกผูกพันด้วยสัญญาตกลงกระทำการ จึงไม่สามารถยกเลิกสัญญาเช่าโดยไม่มีผู้เช่ามาทดแทนได้ (3) อมตะ ชัมมิท ไม่ได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่อาคารโรงงาน

สำหรับเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเช่ามีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าจากลูกค้ารายอื่น

### 9.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินรวมจำนวน 480 ล้านบาท โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ความสัมพันธ์

เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือให้กับ อมตะ ซัมมิท

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์อาจจะมีเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินรวมจำนวน ไม่เกิน 528 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 480 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 48 ล้านบาท โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อการกู้ยืมเงินหน้า 38-41

#### ความเห็นด้านราคา

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายอื่นในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และมีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่ไปเป็นตามการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้บริษัทเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

### 9.4 ธุรกรรมประเภทอื่นๆ ที่มีรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล



(2) กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

(2.1) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์

- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
- นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

(2.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(3) กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ จะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูล การจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

# รายงาน ของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

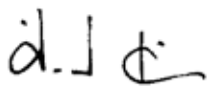
ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณรวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกองทรัสต์ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหารกองทรัสต์ รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดง  
ความเห็นของข้าพเจ้า

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงาน  
การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่  
16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 16 กุมภาพันธ์ 2559

# งบดุล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

|                                                            | หมายเหตุ |                      |
|------------------------------------------------------------|----------|----------------------|
| <b>สินทรัพย์</b>                                           |          |                      |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม |          |                      |
| (ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท)                               | 7        | 4,789,092,000        |
| เงินฝากธนาคาร                                              | 8        | 175,777,493          |
| ลูกหนี้                                                    |          |                      |
| จากการให้เช่า                                              | 9        | 933,163              |
| จากดอกเบี้ย                                                |          | 32,832               |
| ลูกหนี้อื่น                                                | 17       | 191,655              |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                                    | 10       | 30,185,713           |
| สินทรัพย์อื่น                                              |          | 507,986              |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                        |          | <b>4,996,720,842</b> |
| <b>หนี้สิน</b>                                             |          |                      |
| เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                              | 17       | 16,844,243           |
| เงินมัดจำค่าเช่า                                           |          | 120,566,547          |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า                                         |          | 2,198,190            |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                          | 11, 17   | 1,200,000,000        |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                          |          | <b>1,339,608,980</b> |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                      |          | <b>3,657,111,862</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบดุล (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

|                                                            | หมายเหตุ |                      |
|------------------------------------------------------------|----------|----------------------|
| <b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>                                     |          |                      |
| ทุนจดทะเบียน                                               |          |                      |
| หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท         |          | 3,578,900,000        |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                           |          |                      |
| หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท         | 12       | 3,578,900,000        |
| กำไรสะสม                                                   | 13       | 78,211,862           |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                                      |          | <b>3,657,111,862</b> |
|                                                            |          | -                    |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                               |          | 10.2185              |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย) |          | 357,890,000          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

| การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน |            |                   |             |             |            |                |                 |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------|-------------|------------|----------------|-----------------|
| ประเภทเงินลงทุน/<br>ที่ตั้ง                                     |            | เนื้อที่ดินตาม    |             | พื้นที่     |            | ร้อยละของ      |                 |
|                                                                 | โฉนดเลขที่ | เอกสารสิทธิ์      | อาคารเลขที่ | อาคารโรงงาน | ราคาทุน    | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าเงินลงทุน |
|                                                                 |            | (ไร่-งาน-ตารางวา) |             | (ตารางเมตร) | (บาท)      | (บาท)          | (ร้อยละ)        |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า                       |            |                   |             |             |            |                |                 |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน                                |            |                   |             |             |            |                |                 |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร                                           |            |                   |             |             |            |                |                 |
| ตำบลบ้านเก่า อำเภอบางทอง จังหวัดชลบุรี                          |            |                   |             |             |            |                |                 |
| 9361, 21948                                                     | 5-2-30     | AF01              |             | 851.80      | 24,369,004 | 23,761,770     | 0.50            |
|                                                                 |            | AF02              |             | 851.80      | 24,369,004 | 23,761,770     | 0.50            |
|                                                                 |            | AF03              |             | 851.80      | 24,369,004 | 23,761,770     | 0.50            |
|                                                                 |            | AF04              |             | 851.80      | 24,369,004 | 23,761,770     | 0.50            |
| 23895                                                           | 4-2-71     | AG01              |             | 851.80      | 24,151,635 | 23,761,770     | 0.50            |
|                                                                 |            | AG02              |             | 851.80      | 23,940,333 | 23,761,770     | 0.50            |
|                                                                 |            | BG01              |             | 1,203.60    | 34,170,803 | 33,575,565     | 0.70            |
| 23626                                                           | 1-2-42     | BF01              |             | 1,218.00    | 34,845,150 | 33,977,267     | 0.71            |
| 22735                                                           | 7-1-46     | BF02              |             | 1,280.52    | 36,633,637 | 35,721,321     | 0.75            |
|                                                                 |            | BF03              |             | 1,280.52    | 36,633,637 | 35,721,321     | 0.75            |
|                                                                 |            | BF04              |             | 1,515.14    | 43,345,771 | 42,266,269     | 0.88            |
|                                                                 |            | BF05              |             | 1,588.56    | 45,446,662 | 44,314,390     | 0.93            |
| 26250                                                           | 2-3-29     | BF06              |             | 1,702.88    | 48,717,299 | 47,503,455     | 0.99            |
| 28361                                                           | 1-2-27     | BF07              |             | 1,288.00    | 36,847,973 | 35,929,983     | 0.75            |
| 26188                                                           | 8-2-24     | BF08              |             | 1,775.00    | 50,779,771 | 49,515,311     | 1.03            |
|                                                                 |            | BF09              |             | 2,430.00    | 69,518,950 | 67,787,158     | 1.42            |
|                                                                 |            | BF10              |             | 2,430.00    | 69,518,950 | 67,787,158     | 1.42            |
| 24991                                                           | 2-2-48     | BG02              |             | 1,777.00    | 50,837,399 | 49,571,102     | 1.04            |
| 24994, 26052                                                    | 1-2-73     | BG03              |             | 1,215.00    | 34,759,214 | 33,893,579     | 0.71            |
| 25059                                                           | 6-0-96     | BG04              |             | 1,223.80    | 35,010,957 | 34,139,063     | 0.71            |
|                                                                 |            | BG05              |             | 1,416.00    | 40,509,872 | 39,500,665     | 0.82            |
|                                                                 |            | BG06              |             | 1,553.70    | 44,448,790 | 43,341,937     | 0.91            |
| 32570                                                           | 4-3-73     | BG32              |             | 1,041.50    | 29,680,881 | 29,053,632     | 0.61            |
|                                                                 |            | BG33              |             | 1,262.50    | 36,118,019 | 35,218,636     | 0.74            |
|                                                                 |            | BG34              |             | 1,562.50    | 44,700,533 | 43,587,421     | 0.91            |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

| ประเภทเงินลงทุน/<br>ที่ตั้ง                           |  | เนื้อที่ดินตาม<br>เอกสารสิทธิ์ |             | พื้นที่      |             | มูลค่า         |                 | ร้อยละของ |
|-------------------------------------------------------|--|--------------------------------|-------------|--------------|-------------|----------------|-----------------|-----------|
| โฉนดเลขที่                                            |  | โฉนดเลขที่                     | อาคารเลขที่ | อาคาร โรงงาน | ราคาทุน     | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าเงินลงทุน |           |
|                                                       |  | (ไร่-งาน-ตารางวา)              |             | (ตารางเมตร)  | (บาท)       | (บาท)          | (ร้อยละ)        |           |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า             |  |                                |             |              |             |                |                 |           |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน                      |  |                                |             |              |             |                |                 |           |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร                                 |  |                                |             |              |             |                |                 |           |
| ตำบลบ้านเก่า อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ต่อ) |  |                                |             |              |             |                |                 |           |
| 35964                                                 |  | 11-1-95                        | BG35        | 1,570.00     | 44,189,970  | 43,796,641     | 0.91            |           |
|                                                       |  |                                | BG36        | 1,329.00     | 37,335,282  | 37,073,717     | 0.77            |           |
|                                                       |  |                                | BG37        | 1,329.00     | 37,545,574  | 37,073,717     | 0.77            |           |
|                                                       |  |                                | BG38        | 1,312.00     | 36,912,678  | 36,599,486     | 0.76            |           |
|                                                       |  |                                | BG39        | 2,170.00     | 61,064,835  | 60,534,211     | 1.26            |           |
| 34026                                                 |  | 27-2-35                        | BG49        | 2,672.00     | 75,091,669  | 74,537,977     | 1.56            |           |
|                                                       |  |                                | BG50        | 1,867.00     | 53,049,502  | 52,081,738     | 1.09            |           |
|                                                       |  |                                | BG51        | 1,313.00     | 37,335,282  | 36,627,382     | 0.76            |           |
|                                                       |  |                                | BG52        | 2,167.00     | 61,381,283  | 60,450,523     | 1.26            |           |
|                                                       |  |                                | BG53        | 1,438.00     | 40,815,199  | 40,114,376     | 0.84            |           |
|                                                       |  |                                | BG54        | 1,188.00     | 33,854,355  | 33,140,388     | 0.69            |           |
|                                                       |  |                                | BG55        | 1,313.00     | 37,335,282  | 36,627,382     | 0.76            |           |
|                                                       |  |                                | BG56        | 1,807.00     | 51,255,960  | 50,407,981     | 1.05            |           |
|                                                       |  |                                | BG57        | 1,188.00     | 33,432,761  | 33,140,388     | 0.69            |           |
|                                                       |  |                                | BG58        | 1,717.00     | 48,830,533  | 47,897,346     | 1.00            |           |
| 34030                                                 |  | 4-0-33                         | BG59        | 1,438.00     | 40,920,344  | 40,114,376     | 0.84            |           |
|                                                       |  |                                | BG60        | 1,313.00     | 37,335,282  | 36,627,382     | 0.76            |           |
| 40196                                                 |  | 7-0-27                         | BG61        | 2,767.00     | 78,256,149  | 77,188,093     | 1.61            |           |
|                                                       |  |                                | BG62        | 2,872.00     | 81,419,618  | 80,117,167     | 1.67            |           |
| 40197                                                 |  | 7-0-13                         | BG63        | 5,277.00     | 148,495,465 | 147,206,926    | 3.07            |           |
| 40197, 40198                                          |  | 15-1-68                        | BG64        | 1,187.00     | 33,958,489  | 33,112,492     | 0.69            |           |
|                                                       |  |                                | BG65        | 2,017.00     | 55,580,074  | 56,266,130     | 1.17            |           |
| 40168                                                 |  | 6-0-07                         | BG66        | 1,437.00     | 40,815,199  | 40,086,480     | 0.84            |           |
|                                                       |  |                                | BG67        | 3,222.00     | 91,017,191  | 89,880,750     | 1.88            |           |
| 40178                                                 |  | 6-3-62                         | BG68        | 5,032.00     | 141,219,184 | 140,372,419    | 2.93            |           |
| 40179                                                 |  | 7-2-06                         | BG69        | 5,032.00     | 141,219,184 | 140,372,419    | 2.93            |           |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

| ประเภทเงินลงทุน/<br>ที่ตั้ง                 | เนื้อที่ดินตาม |                   |             | พื้นที่      |               | ร้อยละของ      |                 |
|---------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------|--------------|---------------|----------------|-----------------|
|                                             | โฉนดเลขที่     | เอกสารสิทธิ์      | อาคารเลขที่ | อาคาร โรงงาน | ราคาทุน       | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าเงินลงทุน |
|                                             |                | (ไร่-งาน-ตารางวา) |             | (ตารางเมตร)  | (บาท)         | (บาท)          | (ร้อยละ)        |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า   |                |                   |             |              |               |                |                 |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน            |                |                   |             |              |               |                |                 |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร                       |                |                   |             |              |               |                |                 |
| ตำบลบ้านเก่า อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ) |                |                   |             |              |               |                |                 |
|                                             | 40180          | 8-1-17            | BG70        | 2,312.00     | 65,283,805    | 64,495,436     | 1.35            |
|                                             |                |                   | BG71        | 1,437.00     | 40,920,344    | 40,086,480     | 0.84            |
|                                             |                |                   | BG72        | 1,812.00     | 51,362,116    | 50,547,461     | 1.06            |
|                                             | 40198          | 8-1-55            | BG73        | 1,312.00     | 37,018,834    | 36,599,486     | 0.76            |
|                                             |                |                   | BG74        | 1,312.00     | 37,018,834    | 36,599,486     | 0.76            |
|                                             | 28262          | 2-0-65            | BG75        | 1,032.00     | 29,425,094    | 28,788,620     | 0.60            |
|                                             | 40193          | 9-2-75            | BG76        | 3,572.00     | 102,189,927   | 99,644,332     | 2.08            |
|                                             |                |                   | BG77        | 1,187.00     | 33,958,489    | 33,112,492     | 0.69            |
|                                             |                |                   | BG78        | 1,687.00     | 47,670,897    | 47,060,467     | 0.98            |
|                                             |                |                   |             | 105,512.02   | 2,992,606,936 | 2,943,358,000  | 61.46           |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน            |                |                   |             |              |               |                |                 |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร                       |                |                   |             |              |               |                |                 |
| ตำบลบ้านเก่า อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี       |                |                   |             |              |               |                |                 |
|                                             | 28287          | 1-2-43            | BG07        | 1,290.00     | 43,488,417    | 44,248,801     | 0.92            |
|                                             | 28288          | 1-2-03            | BG08        | 1,290.00     | 43,488,417    | 44,248,801     | 0.92            |
|                                             | 26788          | 1-2-04            | BG09        | 1,290.00     | 43,488,417    | 44,248,801     | 0.92            |
|                                             | 26789          | 13-1-44           | BG10        | 3,010.00     | 99,338,292    | 103,247,203    | 2.16            |
|                                             | 26789, 26726   | 13-1-78           | BG11        | 5,200.00     | 175,300,192   | 178,367,262    | 3.72            |
|                                             | 26789          | 13-1-44           | BG12        | 1,449.00     | 48,212,853    | 49,702,724     | 1.04            |
|                                             | 26789, 26787   | 20-0-45           | BG13        | 1,449.00     | 48,212,853    | 49,702,724     | 1.04            |
|                                             | 26790, 26791   | 6-0-02            | BG14        | 2,160.00     | 71,834,030    | 74,091,016     | 1.55            |
|                                             | 26787, 26790   | 9-3-05            | BG15        | 1,620.00     | 53,605,747    | 55,568,262     | 1.16            |
|                                             | 26790, 26791   | 6-0-02            | BG16        | 2,160.00     | 72,817,116    | 74,091,016     | 1.55            |
|                                             | 26787, 26790   | 9-3-05            | BG17        | 1,620.00     | 54,612,957    | 55,568,262     | 1.16            |
|                                             | 26787          | 6-3-05            | BG18        | 1,025.00     | 34,554,206    | 35,158,931     | 0.74            |
|                                             |                |                   | BG19        | 1,025.00     | 34,554,206    | 35,158,931     | 0.74            |
|                                             |                |                   | BG20        | 1,025.00     | 34,554,206    | 35,158,931     | 0.74            |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

| ประเภทเงินลงทุน/<br>ที่ตั้ง                  | เนื้อที่ดินตาม |                   |             | พื้นที่     |               | ร้อยละของ      |                 |
|----------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------|---------------|----------------|-----------------|
|                                              | โฉนดเลขที่     | เอกสารสิทธิ์      | อาคารเลขที่ | อาคารโรงงาน | ราคาทุน       | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่าเงินลงทุน |
|                                              |                | (ไร่-งาน-ตารางวา) |             | (ตารางเมตร) | (บาท)         | (บาท)          | (ร้อยละ)        |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า    |                |                   |             |             |               |                |                 |
| กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน               |                |                   |             |             |               |                |                 |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร                        |                |                   |             |             |               |                |                 |
| ตำบลบ้านเก่า อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ)  |                |                   |             |             |               |                |                 |
|                                              | 26792, 26793   | 18-0-03           | BG21        | 4,650.00    | 152,513,332   | 159,501,494    | 3.33            |
|                                              | 26792          | 15-0-01           | BG22        | 1,525.00    | 51,410,392    | 52,309,630     | 1.09            |
|                                              | 26794          | 3-0-00            | BG23        | 2,005.00    | 67,592,089    | 68,774,300     | 1.44            |
|                                              | 26795          | 9-3-47            | BG24        | 3,145.00    | 103,976,281   | 107,877,892    | 2.25            |
|                                              |                |                   | BG25        | 3,145.00    | 106,022,866   | 107,877,892    | 2.25            |
|                                              | 26792, 26795   | 24-3-48           | BG26        | 2,425.00    | 81,750,321    | 83,180,887     | 1.74            |
|                                              |                |                   | BG27        | 1,300.00    | 43,825,159    | 44,591,816     | 0.93            |
|                                              | 26792          | 15-0-1            | BG28        | 1,150.00    | 38,398,088    | 39,446,606     | 0.82            |
|                                              |                |                   | BG29        | 1,150.00    | 38,768,001    | 39,446,606     | 0.82            |
|                                              |                |                   | BG30        | 1,150.00    | 38,289,526    | 39,446,606     | 0.82            |
|                                              |                |                   | BG31        | 1,150.00    | 38,768,001    | 39,446,606     | 0.82            |
|                                              |                |                   |             | 48,408.00   | 1,619,375,965 | 1,660,462,000  | 34.67           |
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน             |                |                   |             |             |               |                |                 |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้                      |                |                   |             |             |               |                |                 |
| ตำบลบางยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง        |                |                   |             |             |               |                |                 |
|                                              | 26820          | 5-1-48            | G1          | 1,563.00    | 42,248,004    | 43,464,186     | 0.91            |
|                                              |                |                   | G2          | 2,617.00    | 71,633,729    | 72,774,007     | 1.52            |
|                                              | 18344          | 3-2-0.1           | F1          | 2,482.50    | 67,087,263    | 69,033,807     | 1.44            |
|                                              |                |                   |             | 6,662.50    | 180,968,996   | 185,272,000    | 3.87            |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า |                |                   |             | 160,582.52  | 4,792,951,897 | 4,789,092,000  | 100.00          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

|                                                    | หมายเหตุ |                    |
|----------------------------------------------------|----------|--------------------|
| <b>รายได้จากการลงทุน</b>                           |          |                    |
| รายได้ค่าเช่า                                      |          | 176,446,651        |
| รายได้ดอกเบี้ย                                     | 17       | 957,507            |
| รายได้อื่น                                         | 15, 17   | 33,013,758         |
| <b>รวมรายได้</b>                                   |          | <b>210,417,916</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                  |          |                    |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ                    | 16, 17   | 6,377,861          |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน         | 16, 17   | 8,174,791          |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                             | 16       | 822,445            |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์                  | 16, 17   | 1,275,907          |
| ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา                         |          | 1,563,261          |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                |          | 1,001,342          |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย                     | 10       | 3,692,051          |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                       | 17       | 25,936,101         |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                     |          | 767,478            |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                               |          | <b>49,611,237</b>  |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                      |          | <b>160,806,679</b> |
| <b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>               |          |                    |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน     |          | (3,859,897)        |
| <b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>            |          | <b>(3,859,897)</b> |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b> |          | <b>156,946,782</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

| หมายเหตุ                                                       |                      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด</b> |                      |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                         | 160,806,679          |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน                 | (3,859,897)          |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>             | <b>156,946,782</b>   |
| <b>การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส</b>       |                      |
| หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวด                           |                      |
| จำนวน 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท 12                | 3,578,900,000        |
| <b>การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส</b>       | <b>3,578,900,000</b> |
| <b>การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในระหว่าง</b> 14  | <b>(78,734,920)</b>  |
| <b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด</b>               | <b>3,657,111,862</b> |
| สินทรัพย์สุทธิต้นงวด                                           | -                    |
| <b>สินทรัพย์สุทธิปลายงวด</b>                                   | <b>3,657,111,862</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

### กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

|                                                         |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน             | 156,946,782            |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน |                        |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:       |                        |
| การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า        | (4,792,951,897)        |
| การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                    | 3,692,051              |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า                      | (933,163)              |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย                        | (32,832)               |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น                               | (191,655)              |
| การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี                   | (33,877,764)           |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น                             | (507,986)              |
| การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย         | 14,089,265             |
| การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่า                          | 120,566,547            |
| การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า                        | 2,198,190              |
| รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน          | 3,859,897              |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย                                      | 25,936,101             |
| <b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>               | <b>(4,501,206,464)</b> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน               |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| จ่ายดอกเบี้ย                                 | (23,181,123)         |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว                | 1,200,000,000        |
| เงินสดรับจากการลงทุนจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | 3,578,900,000        |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | (78,734,920)         |
| <b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>        | <b>4,676,983,957</b> |
| <b>เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>           | <b>175,777,493</b>   |
| เงินฝากธนาคารต้นงวด                          | -                    |
| <b>เงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)</b>     | <b>175,777,493</b>   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

| ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)                          |          |
|----------------------------------------------------------|----------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด                               | -        |
| บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ | 10.0000  |
| รายได้จากกิจกรรมลงทุน:                                   |          |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                   | 0.4493   |
| รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน                            | (0.0108) |
| รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น                            | 10.4385  |
| หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์           | (0.2200) |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด                              | 10.2185  |

## อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) | 4.31 |
|-----------------------------------------------|------|

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

|                                                                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)                                                 | 3,657,111,862 |
| อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)         | 1.36          |
| อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ) | 5.78          |
| อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด             |               |
| ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*                                 | 131.55        |
| มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)                                     | 3,643,350,852 |

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่

ในระหว่างงวด



# หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจำนวน 3,579 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 17.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน

กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2557) และฉบับใหม่ ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐานการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบ อย่างเป็นสาระสำคัญ ต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

## ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

#### 5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯจะบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

#### 5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ย้ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

#### 5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

#### 5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ฯจะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## 5.8 ประเมินการหนีสิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างของโรงงาน อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตามผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นงวด                               | -         |
| บวก: ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในระหว่างงวด                           | 4,792,952 |
| บวก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า | (3,860)   |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายงวด                              | 4,789,092 |

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดคี่ บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 4,793 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอนค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 43 ล้านบาท) (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนเงิน 4,675 ล้านบาท และ 4,599 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

| ประเภทการลงทุน                                  | เนื้อที่ดิน<br>(ไร่-งาน-ตารางวา) | พื้นที่เช่า<br>(ตารางเมตร) | จำนวนโรงงาน |
|-------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------|
| สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานระยะเวลา 30 ปี | 162-2-97.1                       | 112,174.52                 | 63          |
| กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร โรงงาน                 | 61-2-85                          | 48,408.00                  | 25          |
| รวม                                             | 224-1-82.1                       | 160,582.52                 | 88          |

ในระหว่างเดือนธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้แจ้งผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,789 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 4 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

| ธนาคาร                       | เงินต้น (พันบาท) | อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%) |
|------------------------------|------------------|------------------------|
| ออมทรัพย์                    |                  |                        |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 175,777          | 0.37                   |
| รวมเงินฝากธนาคาร             | 175,777          |                        |

## 9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

| (หน่วย: พันบาท)    |            |
|--------------------|------------|
| อายุหนี้ค้างชำระ   |            |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ | -          |
| ค้างชำระ           |            |
| ไม่เกิน 30 วัน     | 541        |
| 31 - 60 วัน        | -          |
| 61 - 90 วัน        | 196        |
| 90 วันขึ้นไป       | 196        |
| รวม                | <u>933</u> |

## 10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

| (หน่วย: พันบาท)                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นงวด  | -              |
| บวก: เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด      | 33,878         |
| หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด       | <u>(3,692)</u> |
| ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายงวด | <u>30,186</u>  |

## 11. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้เบิกเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2562 ทั้งนี้ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย
- 3) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น



## 12. หน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีทุนจำนวน 357,890,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นทุนทั้งสิ้น 3,579 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

## 13. กำไรสะสม

|                                                              | (หน่วย: พันบาท) |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|
| กำไรสะสมต้นงวด                                               | -               |
| บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด | 156,947         |
| หัก : การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด      | (78,735)        |
| กำไรสะสมปลายงวด                                              | 78,212          |

## 14. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

| วันที่ประกาศจ่าย                | สำหรับรอบระยะเวลา                  | อัตราหน่วยละ | รวม      |
|---------------------------------|------------------------------------|--------------|----------|
|                                 |                                    | (บาท)        | (พันบาท) |
| 9 พฤศจิกายน 2558                | 16 มิถุนายน 2558 – 30 กันยายน 2558 | 0.2200       | 78,735   |
| รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวด 2558 |                                    | 0.2200       | 78,735   |

## 15. รายรับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

## 16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

### ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี และผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้า ไม่รวมส่วนลดทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

### ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อกองทรัสต์ฯมีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)

## 17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

| ชื่อกิจการ                                  | ลักษณะความสัมพันธ์                                        | รายละเอียดการทำธุรกรรม                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด        | ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า</li> <li>- ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- จ่ายค่าชดเชยการดำรงรักษาส่วนการเช่า</li> </ul> |
| บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด  | ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ</li> </ul>                                                                                      |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด | ทรัสต์                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ</li> </ul>                                                                                                                                                                                |
| ธนาคาร กลีกรไทย จำกัด (มหาชน)               | เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน</li> </ul>                                                                                                                                                                              |

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                                   | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่วันที่<br>16 มิถุนายน 2558<br>ถึงวันที่<br>31 ธันวาคม 2558 | นโยบาย<br>การกำหนดราคา     |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>บริษัท อมตะชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด</b>        |                                                                                        |                            |
| เงินชดเชยจากการดำรงรักษาส่วนการเช่า               | 33,014                                                                                 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15 |
| ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า     | 4,750,000                                                                              | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์                 | 1,276                                                                                  | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16 |
| <b>บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b> |                                                                                        |                            |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ                   | 6,378                                                                                  | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16 |

(หน่วย: พันบาท)

|                                                    | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่วันที่<br>16 มิถุนายน 2558<br>ถึงวันที่<br>31 ธันวาคม 2558 | นโยบาย<br>การกำหนดราคา     |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</b> |                                                                                        |                            |
| ค่าธรรมเนียมทรีดิสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน       | 8,175                                                                                  | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16 |
| <b>ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>               |                                                                                        |                            |
| ดอกเบี้ยรับ                                        | 958                                                                                    | อัตราตลาด                  |
| ดอกเบี้ยจ่าย                                       | 10,410                                                                                 | ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11 |

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| <b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กสิกรไทย จำกัด</b> |         |
| ค่าธรรมเนียมทรีดิสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย  | 2,514   |
| <b>บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>     |         |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย                | 1,957   |
| <b>บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด</b>           |         |
| ลูกหนี้อื่น                                           | 192     |
| <b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>                   |         |
| เงินฝากธนาคาร                                         | 175,777 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                                       | 33      |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                                      | 1,179   |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                     | 480,000 |

#### เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์ฯและธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                   | ในระหว่างงวด |      | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่ |
|-------------------|--------------|------|------------------------|
|                   | เพิ่มขึ้น    | ลดลง | 31 ธันวาคม 2558        |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 480,000      | -    | 480,000                |

## 18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างงวดปัจจุบันโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 4,793 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 131.55 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

## 19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

## 20. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

## 21. เครื่องมือทางการเงิน

### 21.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่า และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบดุล

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับ เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

#### 21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้น โดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

#### 22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

#### 23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559





บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด  
**AMATA SUMMIT**  
 REIT MANAGEMENT CO., LTD.

**บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด**

ที่อยู่ 2126 อาคารกรมกษัตริย์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ  
 เขตห้วยขวาง กทม. 10310  
 โทร. 0-2792-0000, 0-2792-0000  
 แฟกซ์ 0-2318-1096