

รายงานประจำปี 2560

# AMATAR

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



# สารบัญ

01	10	47	68
สารจากผู้จัดการ กองทรัสต์	นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ	ปัจจัยความเสี่ยง	โครงสร้างการจัดการ
02	15	57	88
ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงาน	รายละเอียดทรัพย์สิน ที่ทรัสต์ลงทุน	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	การกำกับดูแลกิจการ
06	35	64	101
ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์	การจัดหาผลประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์ และการกู้ยืมเงิน	ข้อมูลหน่วยลงทุน ที่ทรัสต์เป็นผู้ออก	งบการเงิน
09	43	66	
ความเห็นของทรัสต์	ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรม ของธุรกิจที่ทรัสต์ลงทุน	การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ของทรัสต์	

## สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ขอจัดส่งรายงานประจำปีสำหรับรอบบัญชีวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 พร้อมกับรายงานสรุปผลการลงทุนและทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ลงทุน มายังผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกท่าน

โดยผลประกอบการจากปีที่ผ่านมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 403.32 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 106.16 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 297.16 ล้านบาท และเมื่อหักรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนจำนวน 6.10 ล้านบาท ส่งผลให้กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในปี 2560 จำนวน 291.06 ล้านบาท

จากรายงานของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ คาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในปี 2561 อยู่ที่ระดับร้อยละ 3.9 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน สำหรับการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.6-4.6 อีกทั้งสถานการณ์ในคาบสมุทรเกาหลีสงบลง เศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าที่สำคัญก็ดีขึ้น ทำให้การส่งออกดีขึ้น ส่งผลให้ภาคอุตสาหกรรมของไทยโดยรวมปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งภาครัฐก็เร่งผลักดันการลงทุนภาครัฐ และได้อนุมัติโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออกเพิ่มเติม ในส่วนของการพัฒนาท่าเรือน้ำลึกหลัก 3 แห่งซึ่งเมื่อรวมกับโครงการที่ได้รับอนุมัติไปก่อนหน้านี้ ถือว่าในส่วนโครงสร้างพื้นฐานทั้งหมดได้รับอนุมัติแล้ว เมื่อรัฐแสดงให้เห็นความชัดเจน ก็จะส่งสัญญาณให้นักลงทุนเกิดความเชื่อมั่น การที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่อีอีซี ภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมที่มีชื่อเสียง บนทำเลที่มีศักยภาพ พร้อมความครบครันทั้งด้านการให้บริการ ระบบสาธารณูปโภค การคมนาคมที่สะดวกสบาย ซึ่งปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ ล้วนสนับสนุนให้กองทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้

ทำนุบำรุงในนามของประธานกรรมการบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและเชื่อมั่นร่วมลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ร่วมกับการบริหารงานอย่างมืออาชีพและมีประสิทธิภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใต้หลักธรรมาภิบาลเป็นสำคัญ

ด. ธีระพล

(นายอภิรักษ์ ณ ระนอง)

ประธานกรรมการ  
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์  
แมเนจเม้นท์ จำกัด  
ในฐานะผู้จัดการ  
กองทรัสต์



## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 1. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

#### 1.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

รายการ	2560	ร้อยละ	2559	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท)	4,716,900,000	94.95	4,725,000,000	95.02
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 151,632,053 บาท และ 2559: จำนวน 150,000,000 บาท)	153,399,331	3.09	151,398,746	3.04
เงินฝากธนาคาร	78,801,103	1.59	70,435,408	1.42
<b>ลูกหนี้</b>				
จากการให้เช่า	1,068,715	0.02	512,782	0.01
จากดอกเบี้ย	34,708	0.00	27,644	0.00
ลูกหนี้อื่น	13,496	0.00	483,816	0.01
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	16,623,455	0.33	23,395,308	0.47
สินทรัพย์อื่น	1,155,785	0.02	1,446,829	0.03
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,967,996,593</b>	<b>100.00</b>	<b>4,972,700,533</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,267,847	0.39	20,182,885	0.41
เงินมัดจำค่าเช่า	127,527,382	2.57	133,600,205	2.69
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,439,753	0.03	2,113,798	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.15	1,200,000,000	24.13
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,348,234,982</b>	<b>27.14</b>	<b>1,355,896,888</b>	<b>27.27</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท (31 ธันวาคม 2559: มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)	3,518,058,700	70.81	3,578,900,000	71.97
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท (31 ธันวาคม 2559: มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)	3,518,058,700	70.81	3,578,900,000	71.97



(หน่วย: บาท)

รายการ	2560	ร้อยละ	2559	ร้อยละ
กำไรสะสม	101,702,911	2.05	37,903,645	0.76
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,619,761,611</b>	<b>72.86</b>	<b>3,616,803,645</b>	<b>72.73</b>
<b>หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,967,996,593</b>	<b>100.00</b>	<b>4,972,700,533</b>	<b>100.00</b>
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1141		10.1059	

## 1.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

รายการ	2560	ร้อยละ	2559	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	354,605,188	87.92	357,489,612	86.79
รายได้จากผู้บริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์	38,259,923	9.49	53,271,385	12.93
รายได้ดอกเบี้ย	855,177	0.21	1,007,257	0.25
รายได้อื่น	9,603,977	2.38	137,198	0.03
<b>รวมรายได้</b>	<b>403,324,265</b>	<b>100.00</b>	<b>411,905,452</b>	<b>100.00</b>
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	11,628,990	2.88	11,771,492	2.86
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,962,677	3.71	15,076,198	3.66
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,630,223	0.40	1,623,873	0.39
ค่าธรรมเนียมบริหารหรือสหกรณ์ทรัพย์	6,618,541	1.64	3,628,297	0.88
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,649,649	0.41	1,526,109	0.37
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	1.68	6,790,405	1.65
ดอกเบี้ยจ่าย	46,322,192	11.49	47,947,866	11.64
ค่าใช้จ่ายอื่น	16,581,329	4.11	9,475,825	2.30
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>106,165,453</b>	<b>26.32</b>	<b>97,840,065</b>	<b>23.75</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>297,158,812</b>	<b>73.68</b>	<b>314,065,387</b>	<b>76.25</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	714,774	0.18	-	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(6,814,190)	(1.69)	(62,693,254)	(15.22)
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(6,099,416)	(1.51)	(62,693,254)	(15.22)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>291,059,396</b>	<b>72.17</b>	<b>251,372,133</b>	<b>61.03</b>



## 4 รายงานประจำปี 2560

### 1.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

รายการ	2560	2559
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	341,362,577	231,130,320
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(332,996,882)	(336,472,405)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	8,365,695	(105,342,085)
เงินฝากธนาคารต้นปี	70,435,408	175,777,493
เงินฝากธนาคารปลายปี	78,801,103	70,435,408

### 1.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย: บาท)

อัตราส่วนทางการเงิน	2560	2559	2558
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	3,619,761,611	3,616,803,645	3,657,111,862
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,621,768,282	3,666,149,994	3,643,350,852
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	73.68	76.25	76.42
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	2.93	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	11.14	11.24	5.78
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	37.23	36.98	36.77
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	0.17	0.13	131.55

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

## 2. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรিসต์

### 2.1 ฐานะทางการเงิน

#### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,968 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,716.90 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 94.95 ของสินทรัพย์รวม) เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 153.40 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 3.09 ของสินทรัพย์รวม) มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงจากมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 4.70 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากในระหว่างเดือนธันวาคม 2560 มีการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 8.10 ล้านบาท (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ) ส่งผลให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมปลายปีอยู่ที่ 4,716.90 ล้านบาท





## 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,348.23 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 1,200 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 89 ของหนี้สินรวม) และเงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 127.53 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 9.46 ของหนี้สินรวม) เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2562 ทั้งนี้ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

## 3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Assets Value “NAV”) ทั้งสิ้นจำนวน 3,619.76 ล้านบาท ประกอบด้วย พอร์ตทะเบียนและหุ้นที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 3,518.06 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 101.70 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 กองทรัสต์ได้มีการลดทุนจดทะเบียนและจ่ายหุ้นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.17 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 60.84 ล้านบาท ทำให้มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หลังการลดทุนอยู่ในอัตราที่ 9.83 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือจากกรณีที่กองทรัสต์มีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องจากการลดลงของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์

### 2.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าเป็น จำนวน 354.60 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 87.92 ของรายได้รวม) รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 38.26 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 9.49 ของรายได้รวม) และรายได้จากดอกเบี้ยและรายได้อื่น รวมเป็นจำนวน 10.46 ล้านบาท รวมรายได้ของกองทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวน 403.32 ล้านบาท กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 106.17 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายหลักๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 46.32 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 43.63 ของค่าใช้จ่ายรวม) ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 14.96 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 14.09 ของค่าใช้จ่ายรวม) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 11.63 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 10.95 ของค่าใช้จ่ายรวม) นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันได้แก่ ค่าซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมรายปี ค่าอากรแสตมป์จำนวน 16.58 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 15.62 ของค่าใช้จ่ายรวม) เป็นต้น



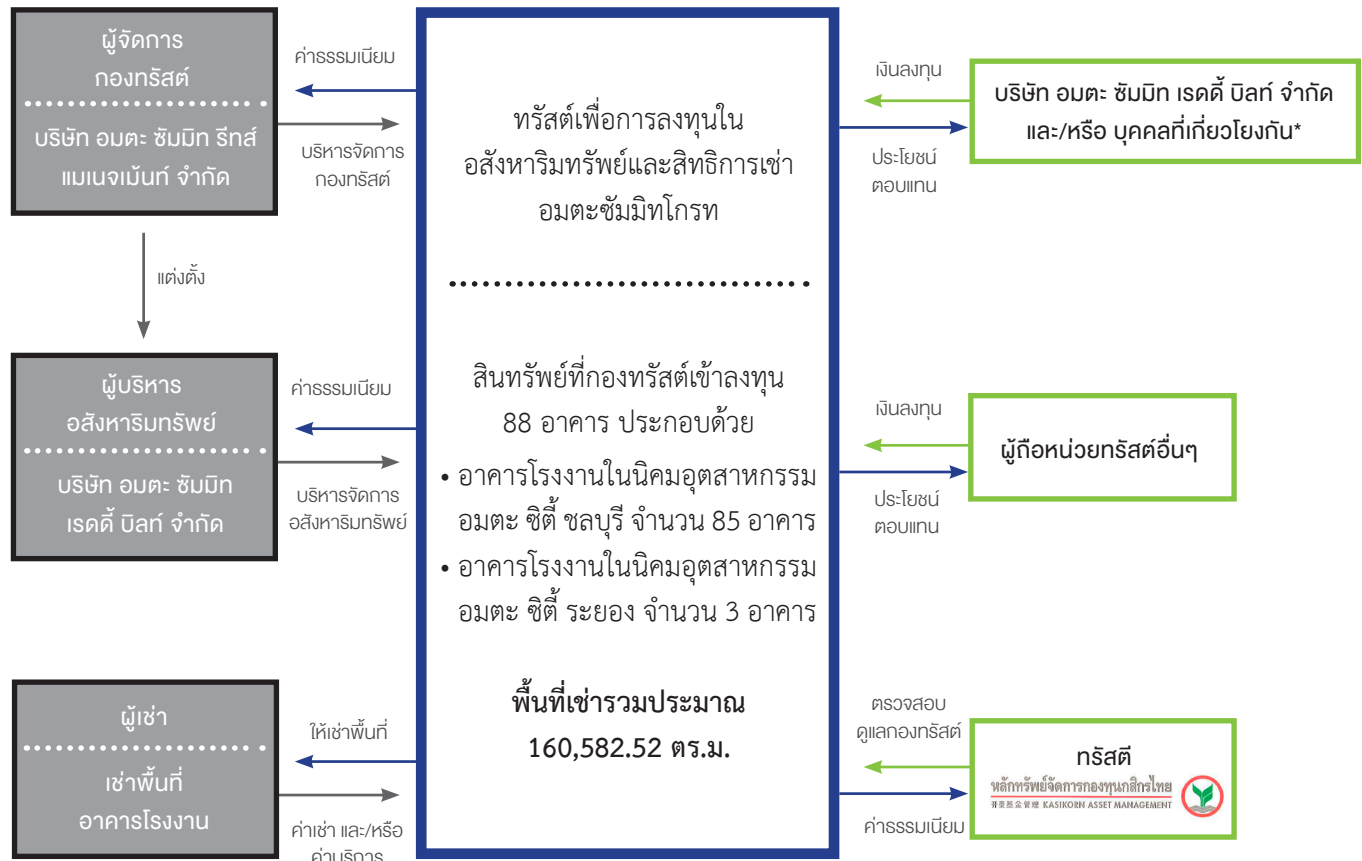
## ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (‘‘ทรัสต์’’ หรือ ‘‘รีท’’)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (‘‘Trust’’ or ‘‘REIT’’)
ชื่อย่อ	AMATAR
ทุนจดทะเบียน	3,518,058,700 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,518,058,700 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.83 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ประเภทธุรกิจ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนและทรัสต์ ที่ตั้ง: อาคาร ธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
ผู้สอบบัญชี	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลครัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110





## แผนผังโครงสร้างทรัสต์



หมายเหตุ: \* ถือครองหน่วยทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัพย์สินเฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัพย์สินครั้งแรก โดยจะถือครองเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีนับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการระหว่างทรัพย์สิน อมตะ ชัมมิท และ อมตะ คอร์ปอเรชั่น มีผลใช้บังคับวันที่ 16 มิถุนายน 2558

## ผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อ	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) (Amata Summit Reit Management Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0105557048153
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	02-792-0089
โทรสาร	02-318-1096
เว็บไซต์	www.amatareit.com

โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และกิจการอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต โดยมีบริษัท 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 2560 มีดังนี้**

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้น ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด (%)
1	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	99,997	99.997
2	นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์	1	0.001
3	นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ	1	0.001
4	นายสันติ พัฒนะเมลิ้อง	1	0.001
	<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100</b>

### ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท

รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท 10 อันดับแรก  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นหน่วย	จำนวนหน่วย (หน่วย)	%หน่วย
1	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	60,890,000	17.01
2	AIA TH-EQ3-P	39,875,700	11.14
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,770,500	10.55
4	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
6	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,300,000	5.11
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,110,000	4.22
8	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	4.19
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,000,000	3.63
10	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,063,300	1.97





หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



## รายงานความเห็นของทรัสต์

เสนอ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แล้วนั้น

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

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

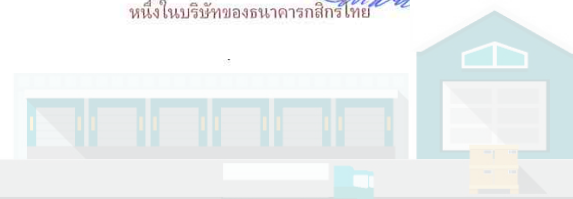
นายวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

12 มีนาคม 2561



## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

### 1. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“ทรัสต์” หรือ “รีทส์”) ได้จัดขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,578,900,000 บาท โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท อมตะซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “AMATAR” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้ง บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ซัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน หรือ มีไว้ โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินงานการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า

### 2. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการขาดโอกาสโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

#### 2.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

- (1) กองทรัสต์จะเน้นการลงทุนในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า โดยในการลงทุนในทรัพย์สินประเภทดังกล่าวเพิ่มเติม นั้น กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ในกรณีที่ อมตะ ซัมมิท และ/หรือนิติบุคคลที่ อมตะ ซัมมิท มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทย และปรากฏว่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของปีใด โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีลักษณะครบทุกลักษณะดังต่อไปนี้
  - เป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและมีผลการดำเนินการอยู่ในเกณฑ์ดี (อัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไม่น้อยกว่า ร้อยละแปดสิบห้า (85))
  - มีจำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) (ARR) ณ ขณะนั้นไม่น้อยกว่า (1) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ ขณะนั้น และ (2) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลังของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง หรือระยะเวลาเท่าที่ปรากฏผลงานที่ผ่านมา (Track Record) ในกรณีที่ระยะเวลาไม่ครบ 5 ปี



- เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Leasable Area) ไม่น้อยกว่า 60,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ไม่ว่าโครงการเดียวหรือหลายโครงการรวมกัน และโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 2,500 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือทรัพย์สินซึ่งอมตะ ชัมมิต และ/หรือนิติบุคคลที่ อมตะ ชัมมิต มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของหรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทยและเป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและบุคคลดังกล่าวประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าในลักษณะที่ไม่ใช่การเช่าโดยทั่วไปของบุคคลนั้น

โดย คำว่า “มีอำนาจควบคุม” นี้ให้หมายความถึง (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลหนึ่ง เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น (2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลหนึ่งไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือไม่ว่าเพราะเหตุอื่นใด และ (3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการตั้งแต่กึ่งหนึ่งของการกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

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

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบเก้า (99) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
  - (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง
- (5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

## 2.2 การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้
  - (ก) พันธบัตรรัฐบาล
  - (ข) ตัวเงินคลัง

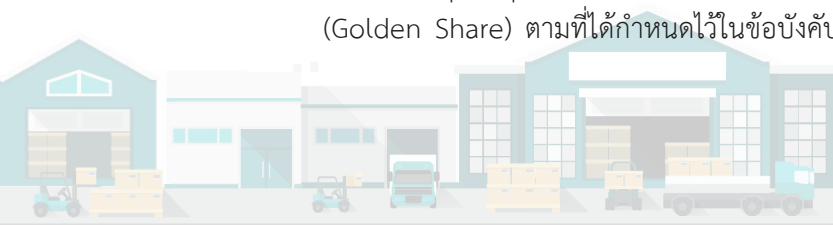


- (ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้กำกับดูแลต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข
- (ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ฉ) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรองผู้รับอวัล หรือผู้กำกับดูแล โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง
- (ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่งหรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นหน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
  1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
  2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
  3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย
- (ฌ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปแบบบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้
  1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
  2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือหุ้นสามัญของบริษัทที่มีลักษณะธุรกิจเทียบเคียงได้กับหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
  3. มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE) หรือมีการรับซื้อคืนโดยผู้ออกตราสาร
- (ญ) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า เฉพาะกรณีที่ทำสัญญาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงของกองทรัสต์
- (2) อัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่น จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศเกี่ยวกับอัตราส่วนการลงทุนในทรัพย์สินของกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 และมาตรา 126(4) แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์
- (3) ในกรณีที่ลูกหนี้ตามตราสารที่กองทรัสต์ลงทุนผิดนัดชำระหนี้ หรือมีพฤติการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

### 2.3 การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเช่ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อย





ข้อบังคับดังกล่าวจะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้นสามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

### 3. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของทรัสต์

วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

วันที่ 25 มิถุนายน 2558 ทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ “อมตะนคร”) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง อันได้แก่ ที่ดิน และอาคารโรงงาน ทั้งนี้รายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ตั้งอยู่บริเวณเฟส 2,6,7, 8 และ 9 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี 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) และสิ่งปลูกสร้าง คือ 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 105,512.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร
- (2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ตั้งอยู่เลขที่ 295354 และ 357 หมู่ที่ 6 ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ 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

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.17 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60.8 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยกองทรัสต์ได้จ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้กองทรัสต์มีทุนชำระแล้วคงเหลือ 3,518 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้คงเหลือ 9.83 บาทต่อหน่วยทรัสต์





## 14 รายงานประจำปี 2560

นอกจากนี้ในปี 2560 บริษัทอยู่ระหว่างขั้นตอนการศึกษาและพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สิน จึงไม่มีการลงทุนเพิ่มสำหรับปีนี้ โดยจะเน้นการทำงานหลักในเรื่องของการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎระเบียบปฏิบัติ และมุ่งเน้นจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นวัยให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด

### 4. สรุปการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ในรอบปี 2560 สัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์



## รายละเอียดทรัพย์สินที่คริสต์ลงทุน

### 1. ทรัพย์สินขององค์กร

องค์กรลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวน 88 โรง รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,582.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

- (1) ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน (Freehold) จำนวน 25 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี มีพื้นที่ใช้สอยรวม 48,408 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 61 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา
- (2) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 60 โรงงานตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี มีพื้นที่ใช้สอยรวม 105,512.02 ตารางเมตรบนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 153 ไร่ 3 งาน 49 ตารางวา
- (3) ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน (Leasehold) จำนวน 3 โรงงาน ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง มีพื้นที่ใช้สอยรวม 6,662.50 ตารางเมตร บนที่ดินซึ่งมีตามเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่จำนวน 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา

#### 1.1 สรุปข้อมูลสำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี

ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 37 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมเป็นจำนวน 215 ไร่ 2 งาน 34.0 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยรวม	153,920.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่องค์กรลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
เจ้าของกรรมสิทธิ์	องค์กรเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกรท

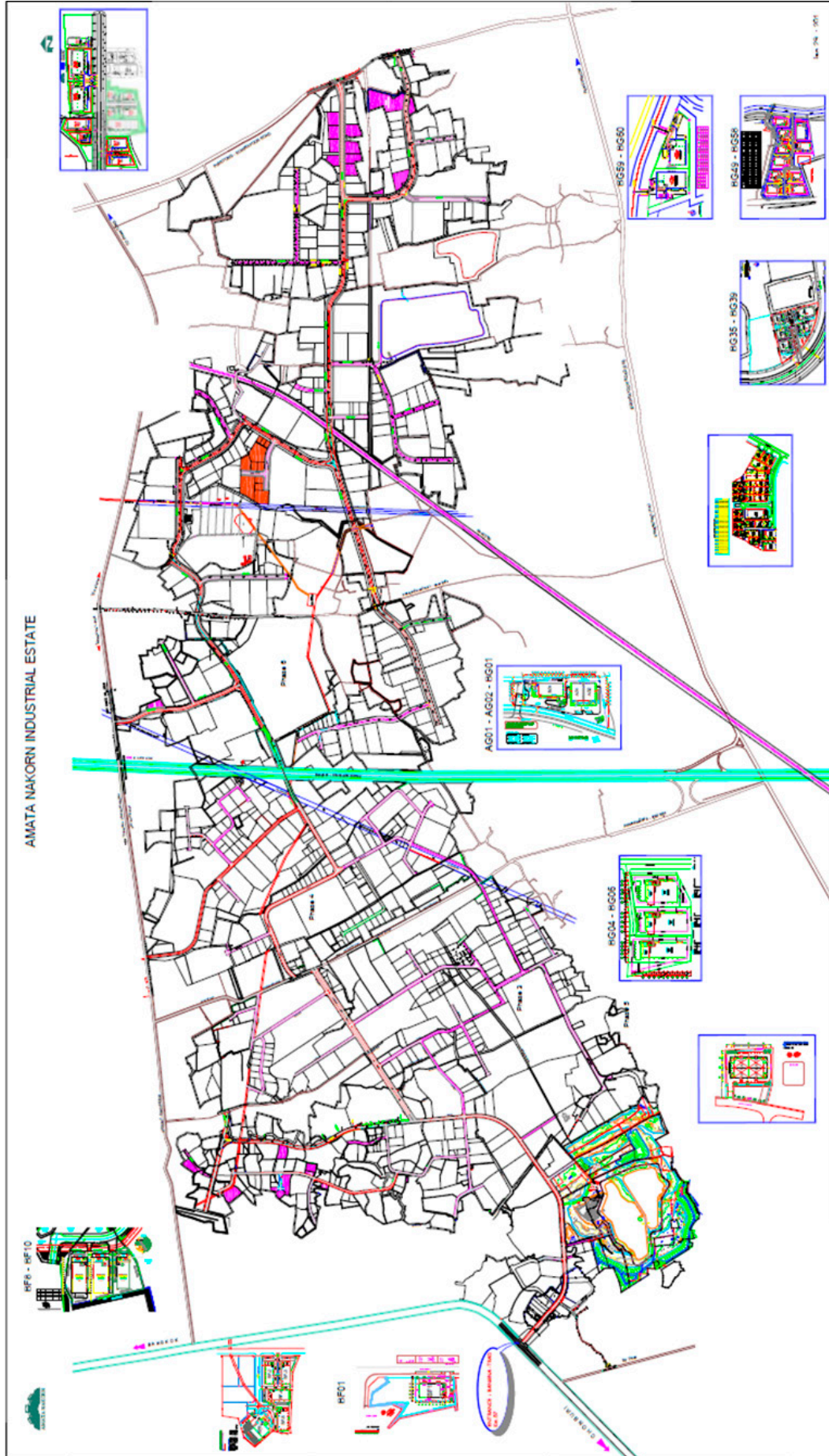


1.2 สรุปข้อมูลที่สำคัญของทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง

ที่ดิน	โฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เลขที่ 18344 และ 26820 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมเป็นจำนวน 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา
พื้นที่ใช้สอยรวม	6,662.50 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยองประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท

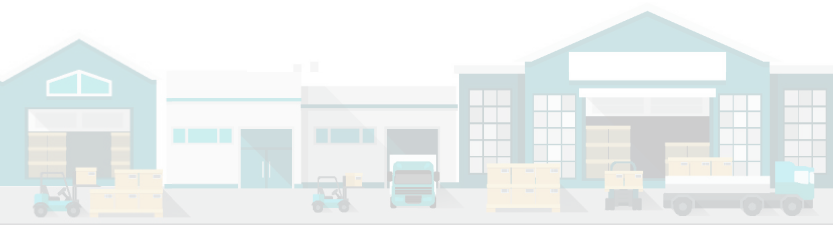
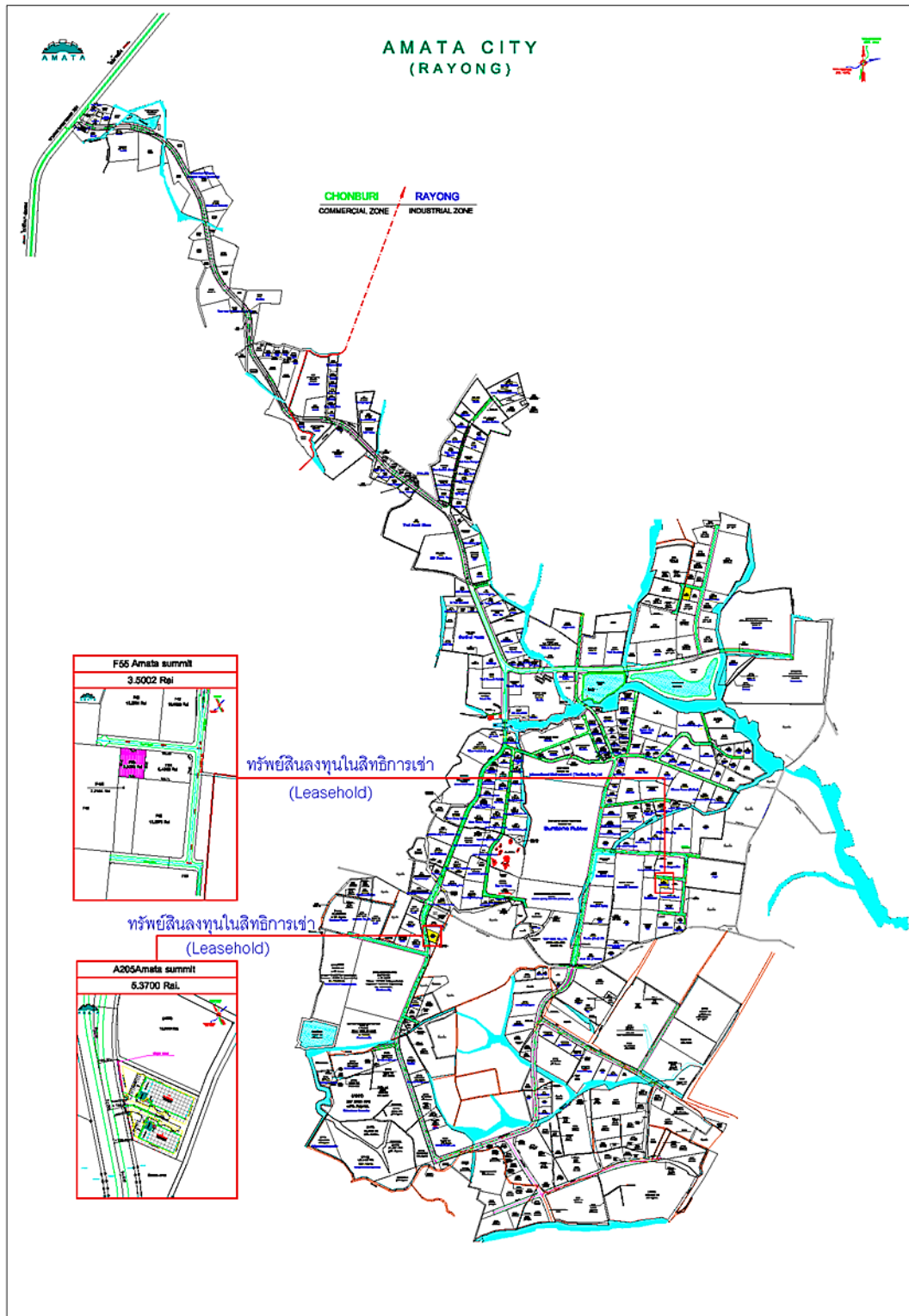


แผนที่แสดงพื้นที่ลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)





แผนที่ตั้งทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)



รายละเอียดทรัพย์สินที่ทรัพย์สินจำนวน 88 อาคารโรงงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	บริษัทอุตสาหกรรม	IVต (Zone)	ชื่อโรงงาน	IWส (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	แผนที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่กองกรสิทธิ์เจ้าหลวง			รูปแบบการลงทุนของกองกรสิทธิ์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
1	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG07	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28287 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	43	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
2	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG08	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28288 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	03	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
3	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG09	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26788 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	04	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
4	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG10	7	3,010	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
5	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG11	7	5,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
6	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG12	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	IVT (Zone)	ชื่อโรงงาน	IW/ส (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอศติคตินเลงท้ / ท้ตั้ง	ไอศติคตินเลงท้ / ท้ตั้ง			รูปแบบการलगน งอกรอกรอ	
							ไร้งาน	ตารางวา			
7	อมตะ จิต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG13	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	1,449	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26789			กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
								ต.พานทอง			
								13	1	44	
								อ.พานทอง จ.ชลบุรี			
8	อมตะ จิต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG14	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	2,160	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26787			กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
								ต.พานทอง			
								6	3	05	
								อ.พานทอง จ.ชลบุรี			
9	อมตะ จิต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG15	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	1,620	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26790			กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
								ต.พานทอง			
								3	0	00	
								อ.พานทอง จ.ชลบุรี			
10	อมตะ จิต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG16	7	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	2,160	อ.พานทอง จ.ชลบุรี	26791			กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
								ต.พานทอง			
								3	0	02	
								อ.พานทอง จ.ชลบุรี			



ลำดับที่	ปีงบประมาณ	IVต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน IWS (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอศที่เดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกรีสตั่วลงน	รูปแบบการลงน ของกองกรีสต	
							ไร่	งาน ตารางวา
11	อมตะ จิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG17	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง	6	3 05
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี		
						26790 ต.พานทอง	3	0 00
12	อมตะ จิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG18	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง		กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี		
13	อมตะ จิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG19	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง	6	3 05
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี		กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
14	อมตะ จิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG20	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26787 ต.พานทอง		กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี		
15	อมตะ จิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG21	4,650	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง	15	0 01
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี		กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
						26793 ต.พานทอง	3	0 02
16	อมตะ จิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG22	1,525	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง	15	0 01
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี		กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
17	อมตะ จิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG23	2,005	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26794 ต.พานทอง	3	0 00
						อ.พานทอง จ.ชลบุรี		กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์



ลำดับที่	บุคคลุทธสาขกสม	IVต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	IWส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โอนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกรสศท่จ้ลวท่น	รูปแบบการลงทุน
ไสร่ งน ตารวงว									
25	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG31	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี		กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
รวมทรัพย์สินลงทุนในกรรมสิทธิ์ ถือครองโดยสมบูรณ์ (freehold) ในนิคมอมตะ จิตต์ ชลบุรี									
26	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF01	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี  21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3 3 39	สิทธิการเช่า
27	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF02	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี  21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี		สิทธิการเช่า
28	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF03	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี  21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1 2 91	สิทธิการเช่า
29	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF04	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี  21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี		สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	IVต (Zone)	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่กองกรสิทธิ์เข้าลงทุน		รูปแบบการลงทุนของกองกรสิทธิ์
							ไร่	งาน ตารางวา	
30	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23895	ด.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
31	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23895	ด.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
32	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF01	2	1,218	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23626	ด.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
33	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF02	2	1,280.52		22735	ด.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
34	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF03	2	1,280.52	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 4 หลัง	22735	ด.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
35	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF04	2	1,515.14		22735	ด.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
36	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF05	2	1,588.56		22735	ด.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
37	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF06	2	1,702.88	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26250	ด.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
38	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF07	2	1,288	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28361	ด.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	IV (Zone)	ชื่อโรงงาน	IW/ส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โอนที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		รูปแบบการลงทุน
								ที่กองรังสิต	วังทอง	

39	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF08	2	1,775	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8	2	24	สิทธิการเช่า
40	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF09	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
41	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF10	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
42	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG01	6	1,203.60	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับ โรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า
43	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG02	2	1,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า
44	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG03	2	1,215	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	20	สิทธิการเช่า
45	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 3 หลัง	26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	53	สิทธิการเช่า
46	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG05	2	1,416		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บุคคลากร	IVT (Zone)	ชื่อ โรงงาน	IW/ส (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โอนที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เพื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน		รูปแบบการลงทุน ของกองทรัสต์
							ไร่	งาน ตารางวา	
47	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG06	2	1,553.70	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี			สิทธิการเช่า
48	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG32	2	1,041.50	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี			สิทธิการเช่า
49	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG33	2	1,262.50	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3 73	สิทธิการเช่า
50	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG34	2	1,562.50	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี			สิทธิการเช่า
51	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG35	9	1,570	35964 ต.หนองกระจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี			สิทธิการเช่า
52	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG36	9	1,329	35964 ต.หนองกระจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี			สิทธิการเช่า
53	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG37	9	1,329	35964 ต.หนองกระจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1 95	สิทธิการเช่า
54	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG38	9	1,312	35964 ต.หนองกระจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี			สิทธิการเช่า
55	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG39	9	2,170	35964 ต.หนองกระจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี			สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บุคคลากร	IVT (Zone)	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน IWส (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	ไอเดียนวัตกรรม / ที่ตั้ง	แนวก่อสร้างอาคาร		รูปแบบการกลุ่ม ขององค์กร
							ไร่	งาน	
56	อมตะ ชิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG49	9	2,672	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองงะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
57	อมตะ ชิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG50	9	1,867	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองงะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
58	อมตะ ชิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG51	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองงะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
59	อมตะ ชิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG52	9	2,167	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองงะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
60	อมตะ ชิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG53	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองงะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
61	อมตะ ชิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG54	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองงะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
62	อมตะ ชิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG55	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองงะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
63	อมตะ ชิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG56	9	1,807	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองงะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
64	อมตะ ชิตี ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG57	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองงะชะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า



ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	IVต (Zone)	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอน้ำที่ติดบนเอกสารสิทธิ์	พื้นที่กองกรัสดัเข้าลนุ		รูปแบบการลนุ
							ไอ	งน	
65	อมตะ จิตั้ ลลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG58	9	1,717	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	34026	ต.หนองกะขะ	สิทธิการเช่า
66	อมตะ จิตั้ ลลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG59	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	34030	ต.หนองกะขะ	สิทธิการเช่า
67	อมตะ จิตั้ ลลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG60	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	34030	ต.หนองกะขะ	สิทธิการเช่า
68	อมตะ จิตั้ ลลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG61	8	2,767	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40196	ต.หนองกะขะ	สิทธิการเช่า
69	อมตะ จิตั้ ลลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG62	8	2,872	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40196	ต.หนองกะขะ	สิทธิการเช่า
70	อมตะ จิตั้ ลลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG66	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40168	ต.หนองกะขะ	สิทธิการเช่า
71	อมตะ จิตั้ ลลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG67	8	3,222	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40168	ต.หนองกะขะ	สิทธิการเช่า
72	อมตะ จิตั้ ลลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG68	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40178	ต.หนองกะขะ	สิทธิการเช่า
73	อมตะ จิตั้ ลลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทัวไป	BG69	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง	40179	ต.หนองกะขะ	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	ปีงบประมาณ	IVT (Zone)	ชื่อ โรงงาน	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกรีสตั่วลน		รูปแบบการลงทุน ของกองกรีสตั่วลน
							ไร่	งาน ตารางวา	
74	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG63	8	5,277	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7 0 13	สิทธิการเช่า
75	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG64	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40197 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7 0 13	สิทธิการเช่า
76	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG65	8	2,017	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8 1 55	สิทธิการเช่า
77	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG70	8	2,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี		สิทธิการเช่า
78	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG71	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8 1 17	สิทธิการเช่า
79	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG72	8	1,812	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40180 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี		สิทธิการเช่า
80	อมตะ จิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG73	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	8 1 55	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บุคคลากร	IVT (Zone)	ชื่อ โรงงาน	IW/ส (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารโรงงาน รายละเอียดอาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	ไอเท็มตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกรสดีवालกุล ประเภทการลง ทะเบียนกรสดี	ไร่ งาน ตารางวา		
							ไร่	งาน	ตารางวา
81	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG74	8	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40198	ต.หนองจ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
82	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG75	9	1,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	28262	ต.หนองจ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
83	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193	ต.หนองจ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
84	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193	ต.หนองจ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
85	อมตะ ซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	40193	ต.หนองจ.ชลบุรี	สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในนิคมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี							153	3	49
86	อมตะ ซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820	ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	สิทธิการเช่า
87	อมตะ ซิตี้ ระยอง	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26820	ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	สิทธิการเช่า
88	อมตะ ซิตี้ ระยอง	เขตประกอบการเสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	18344	ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในนิคมอมตะ ซิตี้ ระยอง							8	3	48.1
รวมทั้งหมด							224	1	82.1

## 2. สาคกรัพย์สันที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ผู้ประเมินอิสระ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2560 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 4,716,900,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วย 2 ส่วน ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ (แปลง BG07 ถึง BG31) เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85.0 ตารางวา (24,685.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และอาคารป้อมยาม จำนวน 25 หลัง มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408.00 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 1,684,600,000 บาท

สรุปข้อมูล		รายละเอียด	
		ปี 2017	ปี 2016
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร	25 โรงงาน, 48,408.00 ตารางเมตร	
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	80% - 97%	
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 225 บาท/ตรม.	
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ ปี	3% ทุกๆ ปี	
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	
	อสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	อสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>1</sup>	ปี 2559-2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1 % ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม	
อัตราคิดลด	ที่ 8% <sup>2</sup>	ที่ 9.5%	

หมายเหตุ Year 2017 :

<sup>1</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิตี้ บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>2</sup> CAPM :  $K = \text{Return on Risk free rate} + \text{Return on Risk Premium}$

โดยพิจารณาจาก

1. อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2.56%

2. อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 5.44%

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

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 25 ฉบับ (แปลง AF01-04, AG01-02, BF01-10, BG01-06, BG32-39, BG49-78) เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49.00 ตารางวา (61,549.00 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,868,800,000 บาท

สรุปข้อมูล		รายละเอียด	
		ปี 2017	ปี 2016
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 27 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 28 ปี 206 วัน	
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 โรงงาน, 105,512.02 ตารางเมตร	60 โรงงาน, 105,512.02 ตารางเมตร	
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	80% - 97%	
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย เริ่มต้น 205 บาท/ตรม.	
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี	
การบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	
	2% ของรายได้รวม <sup>3</sup>	ปี 2559-2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1 % ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม	
อัตราคิดลด	ที่ 9.50% <sup>4</sup>	ที่ 10.50%	

หมายเหตุ Year 2017 :

<sup>3</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อดิเตค จำกัด บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>4</sup> CAPM : K= Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

โดยพิจารณาจาก

1. อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.13%

2. อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.37%

- (2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 หลัง (แปลง G1(A205), G2(A205), F1(F55) มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 6,662.50 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ เนื้อที่รวม 8 ไร่ 3 งาน 48.1 ตารางวา) การเช่าตามสัญญา มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 163,500,000 บาท

สรุปตัวเลข		รายละเอียด	
		ปี 2017	
ผู้ประเมินมูลค่า	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอติวเซอร์ จำกัด	
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้	
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 27 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 28 ปี 206 วัน	
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 โรงงาน 6,662.50 ตารางเมตร	3 โรงงาน 6,662.50 ตารางเมตร	
อัตราการเข้าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 92%	80% - 97%	
อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยที่บาท/ตรม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 200 บาท/ตรม	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 205 บาท/ตรม	
อัตราการเติบโต	3% ทุกๆ 1 ปี	2.5% ทุกๆ 1 ปี	
การบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร	
	อสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	อสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>5</sup>	ปี 2559-2561 (ถึง พฤษภาคม 2561) คิด 1 % ของรายได้รวม และตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2561 เป็นต้นไปจนถึงปีสิ้นสุดการคาดการณ์คิด 2% ของรายได้รวม	
อัตราคิดลด	ที่ 9.50% <sup>6</sup>	ที่ 10.50%	

หมายเหตุ Year 2017 :

<sup>5</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซิตี้ บิลด์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>6</sup> CAPM : K= Return on Risk free rate + Return on Risk Premium

โดยพิจารณาจาก

- อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 3.13%
- อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นประมาณ 6.37%

### 34 รายงานประจำปี 2560

3. กำไรหรือขาดทุน จากการจำหน่าย และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย

-ไม่มี-

4. ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายไป

-ไม่มี-

5. รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

6. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 3,619,761,611 บาท





# การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และการกู้ยืมเงิน

## 1. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 1.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตราเงินจ่ายจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

- การบริหารทรัพย์สิน  
ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประโยชน์ประกอบของการกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประโยชน์ประกอบของการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุรวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง
- การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม
- การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่า กับผู้เช่าโดยตรง สัญญาดังกล่าวจะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าวที่ได้กล่าวไปแล้ว 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 วันทำการนับจากวันที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับผลประโยชน์นั้น



ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

**อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด)**

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี		นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง		รวม	
	(โรงงาน)	(ร้อยละ)	(โรงงาน)	(ร้อยละ)	(โรงงาน)	(ร้อยละ)
2561	25	35.27	0	0	25	34.28
2562	30	38.93	1	62.61	31	39.59
2563	24	24.42	1	37.39	25	24.79
2564	1	1.38	0	0	1	1.34
<b>รวม</b>	<b>80</b>	<b>100.00</b>	<b>2</b>	<b>100.00</b>	<b>82</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุ: อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นผู้เช่ารายย่อยโดยปกติแล้วจะทำการต่อสัญญาหลังจากหมดสัญญาเช่าเนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

**ลักษณะลูกค้า**

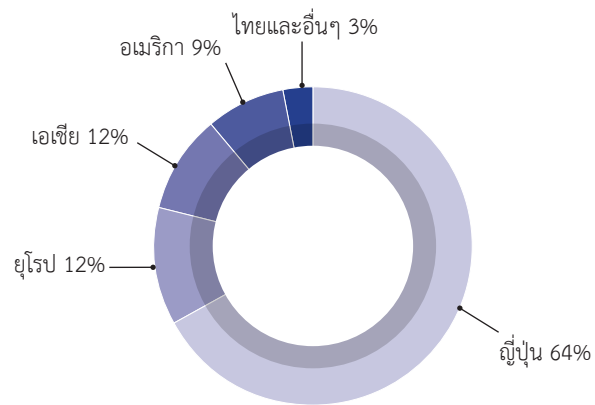
ลักษณะลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ส่วนมากเป็นลูกค้า นักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งลูกค้ามากกว่าร้อยละ 50 เป็นชาวญี่ปุ่น นอกจากนี้ ยังมีการประกอบกิจการอุตสาหกรรมที่หลากหลายภายในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสองแห่ง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง กระบวนการผลิตต่างๆ เช่น การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ และเครื่องอุปโภคบริโภค เป็นต้น ซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าที่เป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ สามารถพิจารณาข้อมูลของลูกค้าและประเภทธุรกิจโดยสรุปของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้

สัญชาติ	รายได้ค่าเช่า ปี 2559 (บาท)	รายได้รวม (ร้อยละ)	รายได้ค่าเช่า ปี 2560 (บาท)	รายได้รวม (ร้อยละ)
ญี่ปุ่น	236,568,287.70	66	237,112,720.25	64
ยุโรป	42,822,978.44	12	44,439,752.46	12
เอเชีย	35,266,411.50	10	45,019,352.00	12
อเมริกา	32,878,198.00	9	35,437,242.00	9
ไทยและอื่นๆ	9,939,366.00	3	10,994,683.67	3
<b>รวม</b>	<b>357,475,241.64</b>	<b>100</b>	<b>373,003,750.38</b>	<b>100</b>

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

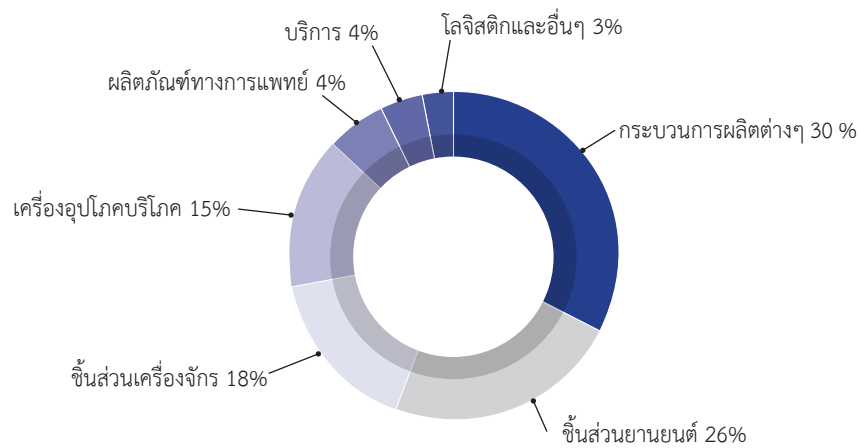


### อัตราส่วนผู้เข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกตามสัญชาติ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

### อัตราส่วนผู้เข้าทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกตามประเภทธุรกิจ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560



## ข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ของกองทรัสต์จำนวน 10 อันดับแรก

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วน ของรายได้ค่าเช่ารวม <sup>1</sup>	รายได้	ปีที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่าของ แต่ละสัญญา <sup>2</sup>	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	6%	25,119,744	2562	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
2	4%	16,250,400	2561 และ 2562	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
3	3%	11,987,742	2563	ยุโรป	กระบวนการผลิตต่างๆ
4	3%	11,271,600	2561	อเมริกาเหนือ	ชิ้นส่วนยานยนต์
5	3%	10,697,520	2561	อเมริกาเหนือ	ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์
6	3%	10,176,192	2561	จีน	ชิ้นส่วนยานยนต์
7	2%	9,258,624	2563	ยุโรป	กระบวนการผลิตต่างๆ
8	2%	8,889,000	2561	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
9	2%	7,974,450	2562	ญี่ปุ่น	อื่นๆ
10	2%	7,925,400	2562	เอเชีย	กระบวนการผลิตต่างๆ
30%		119,550,672			

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

หมายเหตุ: 1. รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

2. ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญาเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 1.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (อมตะ ชัมมิท) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์และมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์นั้น

ปัจจุบัน อมตะ ชัมมิท ได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 10 ปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อมตะ ชัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 43,258 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่าตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 41 รายการ และอมตะ ชัมมิท ยังได้มีการวางแผนก่อสร้างโรงงานให้เช่าทั้งแบบมาตรฐานและตามความต้องการของลูกค้า (built to suit) รวมทั้งยังพิจารณาถึงการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ด้วย เช่น คลังสินค้า, สำนักงานให้เช่า ฯลฯ และในปี 2560 ทางอมตะ ชัมมิท ได้จัดสร้างโครงการอมตะ ซิตี้ พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะ ซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชยกรรม เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับร้านค้าและในปี 2561 ก็เตรียมขยายในเฟส 2 ต่อไป



### 1.3 การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

## 2. นโยบายการกู้ยืมเงิน

### 2.1 นโยบายการกู้ยืมเงิน

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

#### 2.1.1 มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

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

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

#### 2.1.2 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

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

### 2.2 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสต์

ทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับ 2 สถาบันการเงิน เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558 เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ



ผู้ให้กู้	<ol style="list-style-type: none"> <li>ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</li> <li>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</li> </ol>
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ิกระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	<p>วงเงินกู้ที่ 1: วงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: วงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 120 ล้านบาท เพื่อใช้สนับสนุนการจ่ายเงินประกันการเช่าและสนับสนุนการซ่อมบำรุงของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก</p>
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 ได้แก่ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของสถาบันการเงินแต่ละราย</p>
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	<p>วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก</p> <p>วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 1 ปีนับตั้งแต่วันลงนามในสัญญาเงินกู้ โดยผู้ให้กู้สามารถพิจารณาทบทวนหรือต่อวงเงินทุกปี</p>
การชำระเงินต้น	ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนด อายุสัญญาเงินกู้โดย ณ วันครบกำหนด อายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสถานะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน



## หลักประกันการกู้ยืม

1. จานองที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
2. การโอนสิทธิในกรรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) ตามข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้โดยมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้
  - กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินก่อนการกู้ยืมเงิน
 ภายหลังจากการเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน ผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับผลประโยชน์ เป็นดังนี้
  - ผู้เอาประกันภัยร่วม: ผู้ให้กู้ และทรัสต์ีกระทำในนามของกองทรัสต์
  - ผู้รับผลประโยชน์: ผู้ให้กู้ (ทรัสต์ีกระทำในนามของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีผู้กู้ยืม)
3. การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน
4. หลักประกันอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่ได้รับการร้องขอจากผู้ให้กู้ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินซึ่งรวมถึงการเพิ่มวงเงินหลักประกันให้แก่ผู้ให้กู้อย่างเพิ่มเติมจากหลักประกันที่มีอยู่แล้วด้วย ในการให้หลักประกันดังกล่าวกองทรัสต์ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับจานองเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนหรือเพิ่มเติมผู้ให้กู้โดยคงหลักประกันและวงเงินหลักประกันเท่าเดิม กองทรัสต์สามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

## ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)

1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30
2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้





## ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ เว้นเสียแต่
  - ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญา
  - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ ต้องเป็นสัญญาที่ทำในทางการค้าปกติของผู้กู้
  - ก่อภาระผูกพันที่ต่อทรัพย์สินที่อยู่นอกเหนือจากสัญญากู้เงินระยะยาว
  - ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับความยินยอมจากผู้กู้ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าเงินระยะยาว
2. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่า เสื่อมราคา เกิดความเสียหาย หรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้กู้ อนึ่ง สัญญาข้อนี้ไม่ให้ใช้บังคับแก่ความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดแต่การใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ

## เงื่อนไขข้อสัญญาเช่าระยะยาว

1. ในการทำสัญญาหรือต่ออายุสัญญาเช่าระยะยาว ผู้กู้ตกลงยินยอมรับเงื่อนไขตามข้อกำหนดเช่าระยะยาว (หรือข้อกำหนดการเช่าระยะยาวเพิ่มเติม) นี้โดยพลัน
2. ภายใต้บังคับของข้อ 3. และ 4. แห่งเงื่อนไขข้อสัญญานี้ ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญา มากกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ ซึ่งความยินยมนั้นจะไม่ถูกมองว่าให้หรือทำให้เข้าโดยไม่มีเหตุสมควร  
เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวหรือข้อยกเว้นข้อสัญญาเช่าระยะยาวระหว่างผู้ค้ารายใหญ่ในฐานะผู้ให้เช่า และลูกค้าในฐานะผู้ครอบครอง/ผู้เช่า ที่ทำในวันที่ทำสัญญานี้หรือวันก่อนหน้าทำสัญญาซึ่งจะต้องมีการปรับปรุงใหม่โดยผู้กู้ในฐานะที่เป็นผู้ให้เช่ารายใหม่ในขณะหรือหลังการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักไม่ว่าเป็นสัญญาเช่าฉบับใหม่ตามข้อสัญญานี้
3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้า (การฝากทรัพย์สินโดยผู้เช่าไม่ถือเป็นการชำระค่าเช่าล่วงหน้าตามวัตถุประสงค์ของข้อสัญญานี้) เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากผู้ให้กู้ ซึ่งความยินยมนั้นจะไม่ถูกมองว่าให้หรือทำให้เข้าโดยไม่มีเหตุสมควร
4. ผู้กู้ตกลงยินยอมให้เงื่อนไขข้อสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวนี้ (หรือเงื่อนไขข้อสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวเพิ่มเติม) โอนสิทธิตามสัญญาเช่าฉบับใหม่ให้เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้กู้ตามเงื่อนไขและข้อบังคับ และกรอบเวลาที่กำหนดไว้ตามเงื่อนไขแห่งการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาว

ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้  
ก่อนกำหนด

ไม่มี





# ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่คริสต์ลงทุน

## 1. ภาวะเศรษฐกิจไทย

จากรายงานบทสรุปภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรม ปี 2560 และแนวโน้มปี 2561 ของสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม ได้รายงานว่าภาวะเศรษฐกิจอุตสาหกรรมในปี 2560 เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) อยู่ที่ระดับ 112.31 เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2559 (110.56) ร้อยละ 1.58 ใกล้เคียงกับปี 2559 ที่ MPI ขยายตัวร้อยละ 1.6 โดย อุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวดีในปี 2560 อาทิ อิเล็กทรอนิกส์ (การส่งออกไปตลาดหลักเพิ่มขึ้นและแนวโน้มในเรื่อง The Internet of things (IoT)) รถยนต์ (เป็นการขยายตัวของตลาดในประเทศ เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศขยายตัว) อุตสาหกรรมอาหาร (จากผลผลิตที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งอุตสาหกรรมอาหารยังได้รับแรงขับเคลื่อนสำคัญจากการส่งออกที่ความต้องการบริโภคขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการบริโภคในประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้น) สำหรับประมาณการอัตราการขยายตัวของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2561 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5-2.5 โดยมีปัจจัยบวกจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกซึ่งจะสนับสนุนให้การส่งออกขยายตัวในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง แรงขับเคลื่อนในการลงทุนภาครัฐ ประกอบกับการดำเนินโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (อีอีซี) และการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน การจ้างงาน เป็นต้น

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือ สศช. (Office of the National Economics and Social Development Board) รายงานตัวเลขเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2560 ว่ามีการขยายตัวร้อยละ 4.0 ต่อเนื่องจากการขยายตัว ร้อยละ 4.3 ในไตรมาสก่อนหน้า และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2560 ขยายตัวจากไตรมาสที่สามของปี 2560 ร้อยละ 0.5 (QoQ\_SA) ทำให้เศรษฐกิจไทยรวมทั้งปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 3.9 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.3 ในปี 2559 โดยในด้านการใช้จ่ายจากการบริโภคภาคเอกชน ซึ่งยังคงถูกขับเคลื่อนด้วยผู้มีรายได้สูงเป็นหลัก และการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.2 และร้อยละ 1.7 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 0.5 ในปี 2559 ตามลำดับ ในขณะที่การส่งออกสินค้าขยายตัว ในเกณฑ์สูงร้อยละ 9.7 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 0.1 ในปี 2559 และเป็นอัตราการขยายตัวสูงสุดในรอบ 6 ปี ในขณะที่การลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลงร้อยละ 1.2 ส่วนในด้านการผลิต การผลิตภาคเกษตรขยายตัวร้อยละ 6.2 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 2.5 ในปี 2559 การผลิตสาขาอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 ปรับตัวดีขึ้น จากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในปี 2559 สาขาค้าส่งและค้าปลีก และสาขาขนส่งและการคมนาคมขยายตัวร้อยละ 6.3 และร้อยละ 7.3 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 5.3 และร้อยละ 4.1 ในปี 2559 ตามลำดับ ในขณะที่สาขาโรงแรม และภัตตาคารขยายตัวร้อยละ 8.5 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 9.9 ในปีก่อนหน้า รวมทั้งปี 2560 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 15,450.1 พันล้านบาท (455.4 พันล้านดอลลาร์ สรอ.) รายได้ต่อหัวเฉลี่ยของคนไทยอยู่ที่ 228,371.0 บาทต่อคนต่อปี (6,729.0 ดอลลาร์ สรอ. ต่อหัวต่อปี) เพิ่มขึ้นจาก 215,454.6 บาทต่อคนต่อปี (6,103.9 ดอลลาร์ สรอ. ต่อหัวต่อปี) ในปี 2559 เสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัด เกินดุลร้อยละ 10.8 ของ GDP

ในปี 2560 การลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment: BOI) มีจำนวน 1,227 โครงการ ลดลงจาก 1,688 โครงการในปี 2559 คิดเป็นร้อยละ 27 โดยมีมูลค่าเงินลงทุนในปี 2560 เท่ากับ 625,080 ล้านบาท ในขณะที่เงินลงทุนในปี 2559 เท่ากับ 861,340 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 27 เช่นเดียวกัน โดยเป็นการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุนใน 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย จำนวน 588 โครงการ คิดเป็นร้อยละ 48 ของจำนวนโครงการที่ได้รับอนุมัติทั้งสิ้น และมีมูลค่ารวม 201,627 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 32 ของมูลค่าการอนุมัติที่ได้รับการส่งเสริมทั้งสิ้น ทั้งนี้จำนวนโครงการส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในกิจการกลุ่มดิจิทัล รองลงมาเป็นการในกลุ่มการเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ ส่วนในแง่มูลค่าเงินลงทุนส่วนใหญ่อยู่ในกิจการกลุ่มยานยนต์สมัยใหม่มากที่สุด



รองลงมาเป็นกิจการกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ โดยหากจำแนกตามพื้นที่ จะพบว่าอยู่ในพื้นที่ EEC คือ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง จำนวน 259 โครงการคิดเป็นมูลค่าเงินลงทุน 310,337 ล้านบาท

ในขณะที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้สรุปรายงานว่าโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนในปี 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,456 โครงการนั้น ประกอบด้วยโครงการที่ลงทุนจากต่างประเทศ 100% จำนวน 502 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 111,320 ล้านบาท เป็นโครงการร่วมลงทุนระหว่างไทยและต่างประเทศ จำนวน 474 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 379,040 ล้านบาท และโครงการที่ลงทุนจากไทย 100% จำนวน 480 โครงการ คิดเป็นเงินลงทุน 151,620 ล้านบาท โดยญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีปริมาณเงินลงทุนในการยื่นขอส่งเสริมสูงที่สุด รองลงมาคือ สิงคโปร์ และอันดับที่สาม คือ จีน มีปริมาณเงินลงทุนในการยื่นขอส่งเสริมคิดเป็น ร้อยละ 47, 14 และ 10 ของมูลค่าการลงทุนจากต่างชาติทั้งหมด ตามลำดับ หากพิจารณาในแง่ของจำนวนโครงการญี่ปุ่นมีจำนวนโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 31 ของโครงการลงทุนจากต่างชาติทั้งหมด

อีกทั้งสำนักข่าว U.S. News & World Report ซึ่งเป็นสำนักข่าวที่เผยแพร่ข่าว ความเห็น และผลการจัดอันดับต่างๆ ที่ได้รับความนิยมและมีอิทธิพลต่อชาวอเมริกัน ได้เผยแพร่ผลการจัดอันดับจากผลการสำรวจความเห็นของคนทั่วโลก 21,000 คน โดยไทยได้รับการจัดอันดับให้ครองแชมป์อันดับ 1 จากทั้งหมด 80 ประเทศทั่วโลก “ประเทศที่เหมาะสมสำหรับการเริ่มธุรกิจ” โดยต่อเนื่องเป็นปีที่สอง โดยเหตุผลหลักมาจากการที่กระทรวงพาณิชย์ได้ลดขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งธุรกิจของไทยและลดค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการลง นอกจากนี้ ไทยยังได้รับการจัดอันดับ “เป็นประเทศที่น่าลงทุน” เป็นอันดับที่ 8 จาก 25 ประเทศทั่วโลก

รายงานผลการจัดอันดับดังกล่าวถือเป็นอีกสัญญาณหนึ่งที่ยืนยันมุมมองของต่างชาติว่า ประเทศไทยได้ปรับปรุงสภาพแวดล้อมให้เอื้อต่อการลงทุนตามนโยบายประเทศไทย 4.0 ของรัฐบาล เรื่องนี้ถือว่ามีความสำคัญต่อการดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาทำธุรกิจในไทยเป็นอย่างยิ่ง ผลการจัดอันดับนี้ก็ยิ่งสอดคล้องกับผลการจัดอันดับความยากง่ายในการประกอบธุรกิจ (Ease of Doing Business: EoDB) ของธนาคารโลก ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560 ที่จัดไทยอยู่ในอันดับที่ขึ้นจากเดิมอยู่ที่อันดับ 46 ในปี 2560 เป็นอันดับที่ 26 จาก 190 ในปี 2561

## 2. ภาพเศรษฐกิจโลก

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) คาดว่าเศรษฐกิจโลกในปี 2560 จะขยายตัวร้อยละ 3.7 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่ขยายตัวร้อยละ 3.2 เนื่องจากภาพรวมเศรษฐกิจโลกฟื้นตัวดีขึ้น เศรษฐกิจหลายประเทศขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ในช่วงแรกของปี 2560 เศรษฐกิจของประเทศต่างๆ ขยายตัวได้ค่อนข้างต่ำ แต่ค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก และการส่งออกที่ขยายตัวตามความต้องการสินค้าในตลาดโลกที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ภาคการผลิตของแต่ละประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน และอัตราการว่างงานยังคงอยู่ในระดับต่ำ โดยภาพรวมเศรษฐกิจของโลกยังคงขยายตัวแม้ว่าเศรษฐกิจของหลายๆ ประเทศจะชะลอตัวจากปี 2558 ก็ตาม เช่นในส่วนของเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐฯ ยังคงขยายตัว โดยปัญหาการว่างงานลดลงอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจสหภาพยุโรปขยายตัวแต่ยังคงมีปัญหาอัตราการว่างงานอยู่ในระดับสูงเช่นเดียวกับปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจญี่ปุ่นขยายตัวเล็กน้อย เศรษฐกิจประเทศจีนยังคงชะลอตัวต่อเนื่อง ฯลฯ จากความเชื่อมั่นต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและการเงินภายในประเทศ ส่งผลให้ในช่วงปลายปี 2560 บางประเทศมีการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบาย โดยธนาคารกลางของเกาหลีใต้มีมติปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายสู่ระดับร้อยละ 1.50 จากระดับร้อยละ 1.25 (เป็นการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยครั้งแรกในรอบ 6 ปี นับตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2554) และธนาคารกลางสหรัฐฯ ได้มีมติปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 จากระดับร้อยละ 1.00-1.25 เป็น ร้อยละ 1.25-1.50 อย่างไรก็ตาม ประเทศต่างๆ ส่วนใหญ่ยังคงรักษาอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพื่อรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจและอัตราเงินเฟ้อให้อยู่ในระดับเป้าหมาย สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจโลกในปี 2561 กองทุนการเงินระหว่างประเทศคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.9



สำหรับสถานการณ์น้ำมันในตลาดโลกพบว่าราคาน้ำมันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยได้รับแรงหนุนจากความต้องการใช้น้ำมันที่มีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้นจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งทั่วโลก ซึ่งส่งผลต่ออุปสงค์น้ำมันที่เพิ่มขึ้น และความร่วมมือระหว่างผู้ผลิตกลุ่มโอเปกและนอกกลุ่มโอเปกที่ตัดสินใจขยายระยะเวลาการปรับลดกำลังการผลิต

อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยที่ยังคงต้องติดตาม เช่น การดำเนินนโยบายของประเทศสหรัฐฯ เช่น นโยบายปฏิรูประบบภาษี การปรับอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางของสหรัฐฯ (Federal Reserve Bank : FED) ในปี 2561 ผลกระทบของ Brexit ซึ่งน่าจะเริ่มชัดเจนขึ้น ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน และปัญหาความขัดแย้งทางการเมืองระหว่างประเทศ ซึ่งปัจจัยต่างๆ อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจโลก

โดยรวมมองว่าเศรษฐกิจไทยจะได้รับประโยชน์จากเศรษฐกิจโลกที่ขยายตัวมากขึ้น นอกจากนี้ความเชื่อมั่นที่เพิ่มสูงขึ้น จะเป็นแรงสนับสนุนให้มีการลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาในไทยมากขึ้น อีกทั้งผลการจัดอันดับดังกล่าวก็เป็นตัวสะท้อนว่าประเทศไทยเหมาะแก่การเข้ามาเริ่มทำธุรกิจและลงทุน

### 3. สถานการณ์ธุรกิจที่ใกล้ชิดลงทุน

จากการที่รัฐบาลได้มีนโยบายพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ซึ่งครอบคลุมการพัฒนาพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงยุทธศาสตร์ที่สำคัญและเป็นฐานการผลิต 10 อุตสาหกรรมเป้าหมาย โดยกำหนดเป้าหมายตามแผนการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ดังกล่าว คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมจากทั้งภาครัฐและเอกชนประมาณ 1.5 ล้านล้านบาทใน 5 ปีแรก แบ่งเป็นการลงทุนในเมืองใหม่ 4 แสนล้านบาท การลงทุนด้านอุตสาหกรรม 5 แสนล้านบาท และการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ สนามบินอู่ตะเภา รองรับผู้โดยสาร 3 ล้านคน/ปี การลงทุนเพื่อพัฒนาท่าเรือมาบตาพุดและแหลมฉบัง รวมถึงการลงทุนรถไฟฟ้าความเร็วสูงและรถไฟรางคู่ เป็นต้น ทั้งนี้ จะมุ่งเน้นยกระดับขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศไปพร้อมๆ กับส่งเสริมคุณภาพชีวิตและการพัฒนาพื้นที่อย่างยั่งยืน เพื่อขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ชาติตามแนวทางประเทศไทย 4.0

ทั้งนี้ หากเป็นไปตามแผนการพัฒนาพื้นที่ EEC ที่วางไว้ จะก่อให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมในรูปแบบคลัสเตอร์ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก ซึ่งคาดว่าจะมีส่วนช่วยผลักดันให้เศรษฐกิจโตร้อยละ 5 ต่อปี เกิดการจ้างงานใหม่กว่า 100,000 อัตรา/ปี ลดต้นทุนด้านโลจิสติกส์ 4 แสนล้านบาท/ปี มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น 10 ล้านคน/ปี และได้ฐานภาษีใหม่ 1 แสนล้านบาท/ปี ซึ่งในการพัฒนาพื้นที่ EEC รัฐบาลจะผลักดันผ่านการดำเนินโครงการเป้าหมาย ตามแผนการลงทุนในระยะเวลา 5 ปี (พ.ศ. 2560-2564) เช่น

1) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคมขนส่ง ได้แก่ สนามบินอู่ตะเภา ท่าเรือพาณิชย์สัตหีบ ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าเรือมาบตาพุด รถไฟฟ้าความเร็วสูง และมอเตอร์เวย์สายใหม่ และทำให้เกิด Digital Infrastructure

2) การพัฒนาอุตสาหกรรมเป้าหมาย ได้แก่ ยานยนต์อัจฉริยะ อุตสาหกรรมการบิน พุนยนต์และระบบอัตโนมัติ Smart Electronics ปีโตรเคมีขั้นสูง และ Bio-economy อุตสาหกรรมการแพทย์ครบวงจร รวมถึงการเป็น Innovation Hub

3) การพัฒนาการท่องเที่ยว ที่ใช้จุดเด่นของพื้นที่ในการพัฒนาแหล่งท่องเที่ยว และใช้ประโยชน์จากโครงข่ายคมนาคมที่จะเกิดขึ้น

4) การพัฒนาศูนย์กลางธุรกิจระดับโลก Global Business Hub จะมีเขตเศรษฐกิจการค้าเสรีและการพัฒนาเมือง สาธารณูปโภคพื้นฐานในทุกมิติ ทั้งระบบไฟฟ้า ประปา และระบบโครงข่าย Internet ความเร็วสูง

ตามที่ภาครัฐได้มีมาตรการส่งเสริมการลงทุน และกฎหมายที่ชัดเจน รวมถึงการจัดสรรงบประมาณในการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานต่างๆ เหล่านี้ เชื่อว่าจะทำให้แนวโน้มการลงทุนในปี 2561 (ตุลาคม 2560-กันยายน 2561) คาดว่า จะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเกิดจากปัจจัยการส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย รวมทั้งปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจของประเทศที่มีแนวโน้มการเติบโตตามทิศทางการใช้กำลังการผลิตของผู้ประกอบการที่มีอัตราที่สูงขึ้นกว่าปี 2560 โดยกลุ่มอุตสาหกรรมที่เข้ามาลงทุนในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะในพื้นที่ EEC ยังคงเป็นกลุ่มอุตสาหกรรมยานยนต์



กลุ่มอุตสาหกรรมเหล็ก และผลิตภัณฑ์โลหะ กลุ่มอุตสาหกรรมยาง และพลาสติก กลุ่มอุตสาหกรรมเครื่องยนต์ และเครื่องจักรกลที่ไม่ได้ใช้ยานยนต์ กลุ่มไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ และกลุ่มกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรม เช่น โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คลังสินค้า และอุตสาหกรรมอื่นๆ เป็นต้น

เนื่องจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ตั้งอยู่ในทำเลเขตพื้นที่ EEC ซึ่งเป็นส่วนช่วยผลักดันให้ผลการดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมาย เมื่อนโยบายต่างของรัฐเริ่มเป็นรูปธรรม

ที่มา

1. สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรม (Office of Industrial Economics)
2. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (Office of the National of Economic and Social of Development Board)
3. สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (Board of Investment)
4. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (Industrial Estate Authority of Thailand)
5. กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund)
6. U.S. News & World Report
7. ธนาคารโลก (World Bank)

#### 4. กลยุทธ์การแข่งขัน

นอกจากการรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีอยู่แล้ว ทางบริษัทจะเร่งการพัฒนาและการให้บริการที่ดีขึ้นเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้าสูงสุด นอกจากนี้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯยังตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพโดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทั้งนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ที่มีชื่อเสียงในด้านความครบครันทั้งด้านบริการ ระบบสาธารณูปโภค การคมนาคมที่สะดวกสบาย รวมทั้งการขยายเส้นทางคมนาคมของภาครัฐที่เชื่อมต่อเครือข่ายทางหลวงต่างๆ จึงถือเป็นส่วนสนับสนุนที่สำคัญในการตัดสินใจการเช่าโรงงานของลูกค้า จากปัจจัยต่างๆ นี้ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯจะอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดี

ในส่วนของลูกค้าเป้าหมายของโรงงานให้เช่านอกจากผู้ผลิตด้านกระบวนการผลิตต่างๆ และชิ้นส่วนรถยนต์ให้แก่ผู้ประกอบการรายใหญ่แล้ว ยังมีลูกค้าสายการผลิตอื่นๆ ที่มีความต้องการโรงงานให้เช่าเพิ่มขึ้นเช่น สายการผลิตเครื่องมือแพทย์ การผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ฯ จึงทำให้เป้าหมายของลูกค้ามีความหลากหลายและสามารถขยายฐานเพิ่มขึ้น ส่วนกลยุทธ์การกำหนดด้านราคาให้เช่า เนื่องจากทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตความต้องการของลูกค้า อัตราการให้เช่าจึงอยู่ในอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าเขตอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตามการกำหนดอัตราค่าเช่าบริษัทยังต้องคำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทจะมีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้รวมทั้งการรักษาลูกค้าให้อยู่กับบริษัทได้ตลอดไป

ส่วนกิจกรรมการส่งเสริมทางการตลาดที่บริษัทดำเนินการเป็นประจำ ซึ่งนอกจากให้ความสำคัญกับลูกค้าเดิมที่เช่าอาคารโรงงานของกองทรัสต์ฯแล้ว บริษัทยังมองถึงลูกค้าเป้าหมายในอนาคตที่มีการติดต่อได้หลายช่องทาง การติดต่อกับลูกค้าโดยตรง ผ่านตัวกลางต่างๆ เช่น โรงงานที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันและบริเวณใกล้เคียง ผู้ประกอบการรายใหญ่ คู่ค้าหน่วยงานรัฐบาล สถานทูต สำนักงานการค้าฯ เพื่อนำเสนอบริการให้เช่าโรงงานให้ครอบคลุมรวมทั้งบริษัทยังได้มีการพัฒนาสื่อพิมพ์ต่างๆ และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ทันสมัย เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และ บริษัทยังได้เข้าร่วมสัมมนา การเข้าพบลูกค้าเป็นประจำ การประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งภายในประเทศและต่างประเทศด้วย



# ปัจจัยความเสี่ยง

## 1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ หลังจากสัญญาเช่าที่อมตะ ชัมมิก เข้ามาเป็นผู้เช่า หรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุดลง

โดยหากสัญญาเช่าที่อมตะ ชัมมิก เข้ามาเป็นผู้เช่าหรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าสิ้นสุดลง และกองทรัสต์ยังไม่สามารถจัดหาผู้เช่าเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวในราคาตลาดได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วนและอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

- (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะไดมานั้นตามสมควรแล้ว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องใดที่จะต้องใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่ระบุไว้ในเอกสารนี้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัทฯ พิจารณาและถือตามในฐานที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและสอบทานอาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจมิได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบและสอบทานของบริษัทฯ นั้นไม่สามารถตรวจพบ ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหนี้ที่เพิ่มเติมอันเกิดจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ค่ารับรอง ค่ารับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ซึ่งอมตะ ชัมมิกที่เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะให้ไว้แก่กองทรัสต์ นั้นมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ให้ค่ารับรอง ค่ารับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยในกรณีที่มีการผิดค่ารับรอง ค่ารับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามค่ารับรอง ค่ารับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เนื่องจากกรณีดังกล่าวขึ้นอยู่กับภาระหนี้ของลูกหนี้และการบังคับชำระหนี้ตามสัญญา

- (3) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่ นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์





## (4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงทั้งในด้านการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งต่างมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า

## (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

ในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม กองทรัสต์ และผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวจากการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้อย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มี การต่ออายุ 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 ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิท ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิท ว่าอมตะ ชัมมิท จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากอมตะ ชัมมิทได้เนื่องจากผิดสัญญา

## (6) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

## (6.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จากอมตะ ชัมมิท ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิท ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลให้ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออก



ให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

#### (6.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญา รายใหม่ของสัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าเดิมอีกด้วย

#### (6.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาก็อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหายรวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ 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 ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน 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 การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ยาก ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลง

- (3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ด้วย

อย่างไรก็ดี เนื่องจาก อมตะ ชัมมิท ยังคงเป็นเจ้าของอาคารโรงงานซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับกองทรัสต์ ซึ่งทำให้เกิดบทบาทต่างๆ ของ อมตะ ชัมมิท ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกอาคารโรงงาน มาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ 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 นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลงจะเช่าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขาย



ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น 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 ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้แก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิท ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการครอบครองทรัพย์สิน (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)
- อมตะ ชัมมิท จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า
- ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิทต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน โดยในการนำเสนอข้อมูลนั้น อมตะ ชัมมิทจะนำเสนอในรูปแบบใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินทั้งของกองทรัสต์และอมตะ ชัมมิท ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อมตะ ชัมมิทยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิทจะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจจะเช่าไว้เพื่อให้บริษัทฯ ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัทฯ หรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิทจะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิทมากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### (4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์



นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการให้ผู้ให้กู้อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน 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 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### (1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

#### (2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการรับประกันภัยที่ดีที่สุด กองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เป็นต้น



### (3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้ กรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

### (4) ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย

กำไรขั้นต้นที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ลดลง เป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ สภาพทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัทฯ ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ
- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้ ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
- ภัยพิบัติธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของบริษัทฯ

### (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตาม



ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ

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

#### (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอัตราร่วงมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม

#### (7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการปล่อยเช่าและการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น ความไม่มั่นคงของฐานะการเงินของผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากหลายรายรวมกัน อัตราการว่างของโรงงานเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ซึ่งกองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือผิดสัญญาเช่านั้น ระยะเวลาตามกฎหมายและ/หรือ ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่าใหม่อาจนานเกินกว่า 3-6 เดือน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์ได้

#### (8) ความเสี่ยงจากการระงับตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติ ของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เท่ากับร้อยละ 30 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่ง





ผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังมีการระงับของสัญญาผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกัน จำนวนร้อยละ 64 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี อดิ เตชวิทย์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมาyingประเทศไทย ดังนั้น โอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่สัญชาติต่างๆ จะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน อันมีสาเหตุเนื่องมาจากผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือสาเหตุอื่นใดภายในช่วงเวลาเดียวกัน น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

#### 4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

##### (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบต่อด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

##### (2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย



- (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 หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

- (5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาระภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์ที่ต้องชำระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

## ข้อพิพาททางกฎหมาย

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องโดยตรงกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์





# ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการก่อธุรกรรม ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ในรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	สอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
---------------------------------------	---	---	--------------------------------

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี  
ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด  
ที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)
- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง  
(เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)
- ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

0.5%	อัตราพื้นฐาน : ไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
0.75%	ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) : ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจาก รายได้จากการ ลงทุนสุทธิ <sup>1</sup> ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชี ก่อนหน้าซึ่งจะได้รับเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุนโดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะ ต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน <sup>2</sup>	กรณี ผลการดำเนินงาน เป็นไปตาม ที่กำหนด
1.0%	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากอมตะ ชัมมิท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง กันของอมตะ ชัมมิท	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน

<sup>1</sup> รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้เช่นดอกเบี้ยและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และต้นทุนทางการเงิน

<sup>2</sup> แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่า 3.0% ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน 25% x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปี บัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วย และรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท โดยค่าธรรมเนียมพิเศษที่จ่ายจะได้รับพิเศษเฉพาะปีบัญชีเดียว (0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25% โดยค่าธรรมเนียมพิเศษจะได้รับพิเศษไม่เกิน 25% x (300 - (280.13 x 1.03)) = 2.87 ล้านบาท





คำอธิบายและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	IWD ณ % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการคำนวณ ในแต่ละครึ่ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(9) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงมติของทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาต่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสถานะของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในดำเนินธุรกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		เวตตาม % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำการธุรกรรม ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปกติของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นที่ฟ้องหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.		ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิดจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย		ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์		ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีในระหว่างการบริหารบัญชีของทรัสต์		ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์		ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน		1.0%	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ		1.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์		3.0%	ไม่เกิน 3.0% ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) <sup>1</sup>		ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการซ่อมแซมในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

<sup>1</sup> ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาซึ่งเป็นการใช้ดุลพินิจที่ผู้จัดทำงบการเงินและส่วนควบของการบัญชีได้แก่

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	IWदान % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการคำนวณ ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"><li>• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์</li><li>• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหรือทรัสต์</li><li>• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน</li></ul> <p>(1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น</p>	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	3.0%	ตามที่จ่ายจริง	
(3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสิทธิทรัสต์ หรือทรัสต์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(4) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลัก ทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลัก ทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่าย ในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	IWदान % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำธุรกรรม ในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการ ตรวจสอบปริมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือ บทวิจัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียม ธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่าย ในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสาร ดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	





## ข้อมูลหน่วยลงทุนที่ทรัสต์เป็นผู้ออก

### 1. หน่วยลงทุน

จำนวนเงินลงทุนในโครงการ	3,518,058,700 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.83 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	357,890,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	10.1141

### 2. ข้อมูลผู้ถือหน่วย

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ลำดับ	ผู้ถือหน่วย	จำนวนหน่วย (หน่วย)	% ผู้ถือหน่วย
1	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดีบีลท์ จำกัด	60,890,000	17.01
2	AIA TH-EQ3-P	39,875,700	11.14
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	37,770,500	10.55
4	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
6	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	18,300,000	5.11
7	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	15,110,000	4.22
8	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,000,000	4.19
9	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,000,000	3.63
10	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,063,300	1.97

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท ทรัสต์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

### 3. ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างดาว และข้อจำกัดการถือ/โอนหน่วยทรัสต์

#### 3.1 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกัน ผู้ลงทุนต่างดาว

- (1) ในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อ จะจัดสรรให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ไม่เกินอัตราดังต่อไปนี้
  - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทรัสต์ และ
  - ร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนหน่วยทรัสต์จำหน่ายได้ทั้งหมดของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด ในกรณีที่มีการแบ่งชนิดของหน่วยทรัสต์



- (2) ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ให้การจัดสรรหน่วยทรัสต์แก่บุคคลดังกล่าวเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงานแล้วแต่กรณีด้วย
- (3) สัดส่วนการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะต้องไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากเป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าบุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว ถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้น บุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้รับประโยชน์รายอื่น และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

### 3.2 ข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์

ทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดในการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ตามในกรณีที่การโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใดถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะปฏิเสธการโอนหน่วยทรัสต์ในส่วนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์



## การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทรัสต์

### นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่ากำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- (3.1) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (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 ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะทำให้เกิดการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น



- (4) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

#### การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์

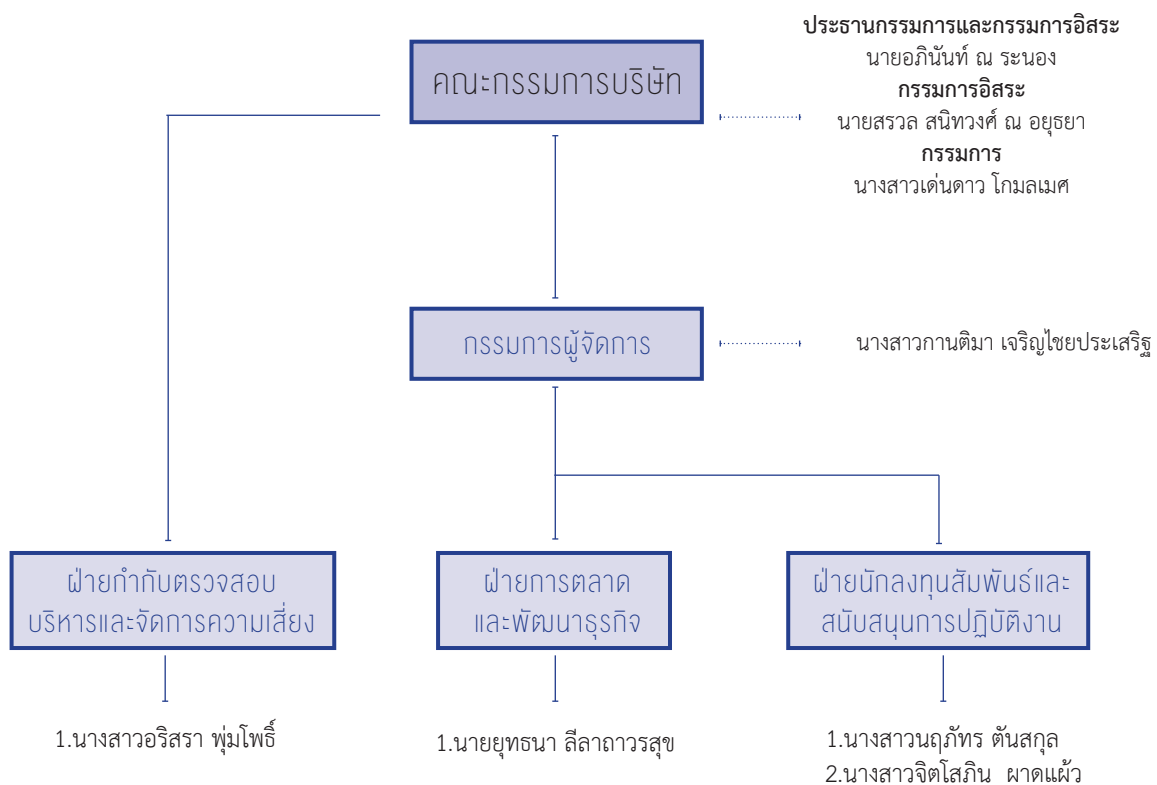
ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาท : หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น
1	16 มิถุนายน 2558 – 30 กันยายน 2558	0.2200	08 ธันวาคม 2558
2	1 ตุลาคม 2558 – 31 ธันวาคม 2558	0.2000	21 มีนาคม 2559
3	1 มกราคม 2559 – 31 มีนาคม 2559	0.2050	10 มิถุนายน 2559
4	1 เมษายน 2559 – 30 มิถุนายน 2559	0.2100	9 กันยายน 2559
5	1 กรกฎาคม 2559 – 30 กันยายน 2559	0.2000	9 ธันวาคม 2559
6	1 ตุลาคม 2559 – 31 ธันวาคม 2559	0.0500	28 มีนาคม 2560
7	1 มกราคม 2560 – 31 มีนาคม 2560	0.2000	9 มิถุนายน 2560
8	1 เมษายน 2560 – 30 มิถุนายน 2560	0.1900	8 กันยายน 2560
9	1 กรกฎาคม 2560 – 30 กันยายน 2560	0.1950	8 ธันวาคม 2560
10	1 ตุลาคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560	0.1600	23 มีนาคม 2561
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย		1.8300	



## โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างดังนี้

### 1. แผนผังโครงสร้างการจัดการ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2561



## 2. คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

---

### นายอภิรักษ์ ฤ ะนอง

ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ

#### วุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

#### ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- เมษายน 2551 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการอิสระ  
หน่วยงานบริษัท : เอเพ็กซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 

### นายสรพล สนิทวงศ์ ฤ อยุธยา

กรรมการอิสระ

#### วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Cleveland State University

#### ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- เมษายน 2556 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการบริหาร  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท ซีล เทค อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด
  - กันยายน 2552 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการผู้จัดการ  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท มาสเทอ เมกเคอ จำกัด
- 





นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ

กรรมการ

วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารและการจัดการ สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)

ประสบการณ์ทำงานที่ผ่านมา (ย้อนหลัง 5 ปี)

- มิถุนายน 2560 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบัญชีและภาษี สายงานการเงิน สายงานนักลงทุนสัมพันธ์ และสายงานเทคโนโลยีสารสนเทศ  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- มีนาคม 2557 - พฤษภาคม 2560  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการผู้จัดการ  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- พฤศจิกายน 2556 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการ  
หน่วยงานบริษัท : Amata Global Pte. Ltd.
- มีนาคม 2555 – กุมภาพันธ์ 2558  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการและกรรมการบริหาร  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมระยอง (ไทย-จีน) จำกัด
- ธันวาคม 2552 – กุมภาพันธ์ 2558  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการและกรรมการบริหาร  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด
- มีนาคม 2552 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการ  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ ฟาซิลิตี้ เซอร์วิส จำกัด
- กุมภาพันธ์ 2552 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : Chairman of Inspection Committee  
หน่วยงานบริษัท : Amata city Bien Hoa Join stock Company
- ตุลาคม 2551 – มีนาคม 2557  
ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



## 2.1. กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

กรรมการ 2 คนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

## 2.2. หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้มีบทบาทหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทฯ เกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้น และระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบ และประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทฯ มีดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัทฯ และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปี และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของ บริษัทฯ เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์



- (8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติ 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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (10.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทฯ จะดำเนินการดังต่อไปนี้
1. ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลัก ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - 2.1 การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยอนุโลม
    - 2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อ



กำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน 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 ของคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทฯ จะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณารับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวกับ:

1. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
2. ผลประกอบการของบริษัทฯ และของกองทรัสต์
3. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
4. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดย บริษัทฯ ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไข ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
5. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัทฯ อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
7. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
8. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
9. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
11. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ เองและกองทรัสต์



### 3. ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัทฯ มีดังนี้

#### นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ

กรรมการผู้จัดการ

#### วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจระหว่างประเทศ West Coast University
- Mini MBA จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์และบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

#### ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- 15 พฤษภาคม 2560 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการผู้จัดการ  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- 1 กรกฎาคม 2556 – 14 พฤษภาคม 2560  
ดำรงตำแหน่ง : ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาข้อมูลองค์กร  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2551 – 30 มิถุนายน 2556  
ดำรงตำแหน่ง : ผู้จัดการฝ่ายบริหารความเสี่ยง/บริหารการลงทุน  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- กรกฎาคม 2553- ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการ  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด
- กรกฎาคม 2551 – เมษายน 2558  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการ  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด
- พฤษภาคม 2551 - พฤศจิกายน 2557  
ดำรงตำแหน่ง : กรรมการ  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด
- ตุลาคม 2551 - สิงหาคม 2557  
ดำรงตำแหน่ง : Member of Inspection Committee  
หน่วยงานบริษัท : Amata City Bien Hoa Joint Stock Company



## นางสาวณฤภัทร ต้นสกุล

ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

### วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารและการจัดการ (MBA) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)
- ปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- มีนาคม 2559 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- มกราคม 2556 – มีนาคม 2559  
ดำรงตำแหน่ง : ผู้บริหารงานฝ่ายพัฒนารุขกิจและการเงิน ควบคุมดูแลด้านการบริหารงานอสังหาริมทรัพย์และการเงินในแต่ละโครงการ รวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนในโครงการใหม่  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท เอควี เอสเตท (มหาชน) จำกัด
- มกราคม 2551 - ธันวาคม 2555  
ดำรงตำแหน่ง : ผู้บริหารงานแผนกบริหารการเงิน  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- กรกฎาคม 2548 - ธันวาคม 2550  
ดำรงตำแหน่ง : ผู้สอบบัญชี  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส จำกัด

## นายยุทธนา ลีลาถาวรสุข

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนารุขกิจ

### วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตบางเขน
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วิทยาเขตบางเขน

### ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- มิถุนายน 2560 – ปัจจุบัน  
ดำรงตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนารุขกิจ  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- กุมภาพันธ์ 2558 – พฤษภาคม 2560  
ดำรงตำแหน่ง : วิศวกรโยธาอาวุโส ออกแบบงาน โครงสร้าง สาธารณูปโภค ควบคุมดูแล ตรวจสอบงานก่อสร้าง รวมถึงควบคุมงบประมาณโครงการโรงไฟฟ้าแม่เมาะ ยูนิต 4-7  
หน่วยงานบริษัท : บริษัท แบล็คแอนด์ไวทซ์ (ประเทศไทย) จำกัด





- กุมภาพันธ์ 2553 – มกราคม 2558
    - ดำรงตำแหน่ง : วิศวกรโยธาอาวุโส
      - ออกแบบงานโครงสร้าง โครงการโรงกลั่นน้ำมันของบริษัทไทยออยด์ และโรงกลั่นน้ำมัน ไออาร์พีซี จำกัด มหาชน
      - ออกแบบงานโครงสร้างชายฝั่งทะเล แท่นจุดเจาะน้ำมันของบริษัท ปตท. สำรวจและผลิตปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน)
  - หน่วยงานบริษัท : บริษัท เทคนิป เอ็นจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด
- 

#### นางสาวอริสรา พุ่มโพธิ์

---

รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

#### วุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาบริหารและจัดการความเสี่ยง และสถานการณ์ฉุกเฉิน Auckland University of Technology, New Zealand
- ปริญญาตรี คณะวิทยาศาสตร์บัณฑิต สาขาเคมี, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### ประสบการณ์ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ย้อนหลัง 5 ปี)

- กันยายน 2560 – ปัจจุบัน
    - ดำรงตำแหน่ง : รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
    - หน่วยงานบริษัท : บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
  - กรกฎาคม 2552 - กรกฎาคม 2556
    - ดำรงตำแหน่ง : ผู้ช่วยที่ปรึกษา และเจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายบริหารงานโครงการ
    - หน่วยงานบริษัท : บริษัท ดับเบิลยู 1991 (มหาชน) จำกัด
- 

#### 4. ผู้มีอำนาจควบคุม

-ไม่มี-

#### 5. กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัทฯ มีจำนวน 2 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการ ทั้งหมดของบริษัทฯ ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย



- (2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหาร ของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการ ของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เห็นว่า ไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการ หลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจ ว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์



- (4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทฯ มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทฯ มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (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 ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม และต้องรับผิดชอบอย่างไม่ขึ้นข้อจำกัดความรับผิดในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่และ/หรือปฏิบัติหน้าที่ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (2.1) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (2.2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือนและไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (2.3) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือเพื่อบุคคลอื่นใด หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (2.4) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
    1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่า มีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
    2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

    - (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพ์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพ์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว 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 ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอเพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
  2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองทรัสต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองทรัสต์และบริษัทหรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้ทรัสต์สามารถวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่ทรัสต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่ทรัสต์ร้องขอตามจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายในกำหนดเวลาอันสมควร
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ 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) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนสำเร็จลุล่วงไป
- (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 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
- (11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการ หรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง
- (12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความเหมาะสมผลของธุรกรรมนั้น ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือได้รับการค้ำประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น
- (13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

## 6.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (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 เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีอาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
  - (4.1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (4.2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (4.3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (4.4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (4.5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (4.6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (4.7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (4.8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาใช้บริการ
  - (4.9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (4.10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสิทธิทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์



- (4.11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่ จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ที่เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
- (4.12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
- (4.13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนใน กรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดย ถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวนรายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สิน ที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายใน ระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผย ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้น หน่วย ทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบ แสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบ ถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตาม กฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการ อนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อ บังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุง แล้วของรอบบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่าย ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทน นั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่าย ประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คคงค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือน และถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน



- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานและบัญชีประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (12) ดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (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 การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้ดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

### 6.3 หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
 

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

  - (1.1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น



- (1.2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
  - (1.3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
  - (1.4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น  
ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน
  - (1.5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์
- (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  
ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
    - (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
    - (2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
    - (2.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้



- (2.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (2.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (2.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (2.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
- (2.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

## 7. โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตาม พ.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 เพื่อทำให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง





## (2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและดำเนินงานตามแผนงานและกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ รวมถึงการดูแลบริหารกองทรัสต์โดยจะทำหน้าที่วางแผนคัดเลือกและพิจารณาวางแผนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) จัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน ดำเนินการคัดเลือกผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์วางแผนและกำหนดกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ กำหนด วางแผนการตลาดและส่งเสริมการขาย การประชาสัมพันธ์และกลยุทธ์การแข่งขันเพื่อให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สามารถสร้างผลตอบแทนได้ตามเป้าหมายที่กำหนด และจัดการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ จัดทำประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ดูแลเกี่ยวกับนโยบายและการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ (ถ้ามี) รวมถึงทำหน้าที่ควบคุมดูแล และตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ และดูแลการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการดูแลผู้เช่าและผู้ให้บริการ การรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดูแลการจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความครบถ้วนและถูกต้อง ดูแลการจัดการค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพ รวมทั้งจัดให้มีการอบรมและพัฒนาองค์ความรู้ของบุคลากรเพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

## (3) ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

ทำหน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำและเผยแพร่ประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์และการจ่ายผลประโยชน์

จำนวนบุคลากรในฝ่ายต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังนี้

ฝ่าย	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบ
กรรมการผู้จัดการ	1	นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ
ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง	1	นางสาวอริสรา พุ่มโพธิ์
ฝ่ายการตลาด และพัฒนาธุรกิจ	1	นายยุทธนา ลีลาถาวรสุข
ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน	2	นางสาวนฤภัทร ต้นสกุล นางสาวจิตโสภิน ผาดแผ้ว
รวม	5	

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 มกราคม 2561





## การกำกับดูแลกิจการ

### 1. การดูแลเรื่องการใช้จ่ายภายใน

กรรมการ และผู้บริหาร ต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของทรัพย์สินที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัทมีนโยบายให้กรรมการและผู้บริหาร รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายกำกับปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด

### 2. กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการทรัสต์

#### 2.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- (1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
  - (1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
  - (1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้าเป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้า (15) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (5.1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ
  - (5.2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว



- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงการทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบโดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

## 2.2 การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

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

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

- (2.1.1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (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 อันอาจมีผลกระทบต่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ
    - เมื่อทรัสต์ หรือผู้สอบบัญชีร้องขอ
  4. มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่ง (1) ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด
- (2.1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนใน สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง 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 ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับโครงการนั้นด้วย
- (2.2.3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้
1. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมแล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
  2. หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่



### 3. ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

- 3.1 บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทฯ และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
- 3.2 บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรการเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- 3.3 บริษัทฯ จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 3.4 บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
  - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
- 3.5 กองทรัสต์และบริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตรการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
- 3.6 บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
  - การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์ในนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์



- การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว ให้กองทรัสต์โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ

### 3.7 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจทำธุรกรรม
- 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 ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด โดยทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์จะนำค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระตามข้อนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปหักกลบลบหนี้กันใดไม่ได้ ทั้งนี้ จะชำระให้เมื่อปรากฏว่ากองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินแล้ว

## 5. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### 5.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่าเก้าสิบ (90) วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555





- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์สินสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์ เต็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

## 5.2 การถอดถอนจากการทำหน้าที่

- (1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้บริหารจัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้น ทรัสต์เห็นว่าเป็นการก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ 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.

การถอดถอนจากการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ตัดสิทธิของกองทรัสต์ในการที่จะได้รับชดใช้ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายต่างๆ อันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ผิดสัญญา

## 5.3 การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

- (1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์
 

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่ผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์
- (2) หน้าที่ภายหลังการลาออก
 

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

  - (2.1) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็ข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
  - (2.2) ไม่ดำเนินการหรือประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเหมือนหรือคล้ายกับ หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันกับธุรกิจของกองทรัสต์เป็นระยะเวลาสอง (2) ปี อนึ่ง หน้าที่ในข้อนี้ ให้รวมถึงการไม่ชักชวนติดต่อ หรือดำเนินการใดๆ โดยมีวัตถุประสงค์หรือเป็นผลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ลาออกหรือผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์สิ้นสุดลงมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับลูกค้าปัจจุบันของกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกองทรัสต์
  - (2.3) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิด

เผยแพร่เผยแพร่ เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ หรือเป็นกรณีที่ต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือกฎหมายอื่นใด หรือกฎ หรือระเบียบ หรือคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือกรณีที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2.4) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

#### 5.4 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ทรัสต์ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

### 6. การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 6.1 ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 6.2 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- 6.3 กองทรัสต์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างเป็นอิสระ

### 7. การมอบหมายหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

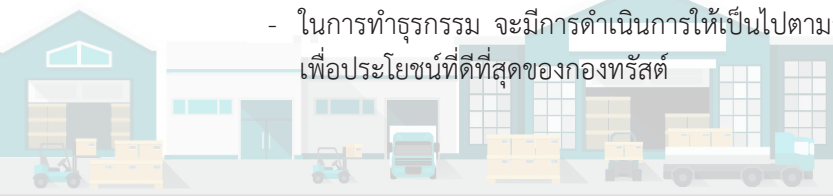
บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และมอบหมายให้ อมตะ ชัมมิทซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ปฏิบัติตามกลยุทธ์การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

### 8. หลักเกณฑ์ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และฝ่ายกำกับการณ์ปฏิบัติงานของนักลงทุนสัมพันธ์จะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์





- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
- ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่สี่ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์
  - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

## 9. รายการระหว่างทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ ทรัสต์กับ ทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

### 9.1 รายการระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

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

#### ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทฯ จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ ซึ่งจะประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่จะเป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดโดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่ไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระให้เป็นรายปีเมื่อปรากฏว่าประโยชน์ตอบแทนไม่รวมส่วนลด



ทุนในรอบปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละสาม (3) ของประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีก่อนหน้า โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน

#### ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนค่าธรรมเนียมสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

## 9.2 รายการระหว่างทรัสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

9.2.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง อมตะ ชัมมิท เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดย อมตะ ชัมมิทเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ 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 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี)

#### ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรีแอนด์แวร์เฮาส์ ฟินด์) โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษ ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

9.2.2 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่ากับอมตะ ชัมมิท ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยอมตะ ชัมมิทเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจาก อมตะ ชัมมิทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

#### ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์



- เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

#### ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นระหว่างทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิท และบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) อาจเกิดกรณีที่ อมตะ ชัมมิท จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก หากปรากฏว่าไม่มีผู้เช่าในทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ หรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าระหว่างค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามตลาดเช่าอาคารโรงงานให้แก่กองทรัสต์หากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ และสัญญาเช่าที่มีการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่นั้นมีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราค่าเช่าตามตลาดเช่าอาคารโรงงานที่กำหนดไว้

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ จะอ้างอิงอัตราค่าเช่าคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินนั้น ซึ่งปรากฏในตารางด้านล่างนี้

ที่ตั้งของทรัพย์สิน	อัตราค่าเช่า
นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี เฟส 2	225 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี เฟส 6	220 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี เฟส 7	220 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี เฟส 8	215 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี เฟส 9	215 บาท/ตารางเมตร/เดือน
นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง	205 บาท/ตารางเมตร/เดือน

โดยอัตราราคาค่าเช่าที่ทางอมตะ ชัมมิทจะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้น เป็นราคาสูงสุดของราคาที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ ปีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเป็นครั้งแรก

#### ความเห็นด้านราคา

ราคาภายใต้สัญญาเช่ามีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับราคาตลาด โดยข้อมูลราคาตลาดนำมาจากราคาสูงสุดของราคาที่ทางบริษัท 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

## 9.3.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด

ความสัมพันธ์

เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

เงื่อนไขนโยบายราคา

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

ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

## 9.3.2 ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินรวมจำนวน 480 ล้านบาท โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

ความสัมพันธ์

เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด โดยถือหุ้นอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว นอกจากนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจทำธุรกิจปกติของสถาบันการเงินให้กับทรัพย์สินอื่นที่มีในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ หรือให้กับอมตะ ชัมมิท

เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินรวมจำนวนไม่เกิน 528 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 480 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวนรวมไม่เกิน 48 ล้านบาท โดยสามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่หัวข้อการกู้ยืมเงินหน้า 38-41

ความเห็นด้านราคา

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายอื่นในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และมีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

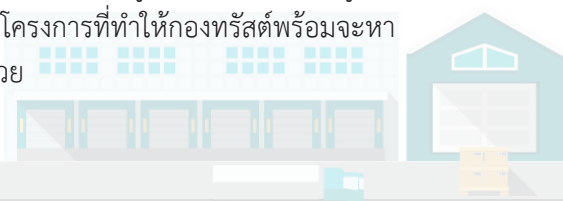
ทั้งนี้บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์



#### 9.4 ธุรกรรมประเภทอื่นๆ ที่มีรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมประเภทอื่นๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ ทรัสต์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้
    - ในการทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์นั้น จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
    - ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
    - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
    - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
  - (2) กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
    - (2.1) นโยบายการทำรายการกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
      - การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ในกรณีที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
      - นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย
    - (2.2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
      - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
      - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์
      - ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย



- (3) กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์  
ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ จะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
- มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
  - มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
  - มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาตัดค่านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การตัดค่านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น
- อนึ่ง โดยในกรณีที่มีผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้





# คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รายงาน และ งบการเงิน 31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

## ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบ สำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วยได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงิน 4,717 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาค่าเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ ที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและความสมเหตุสมผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว

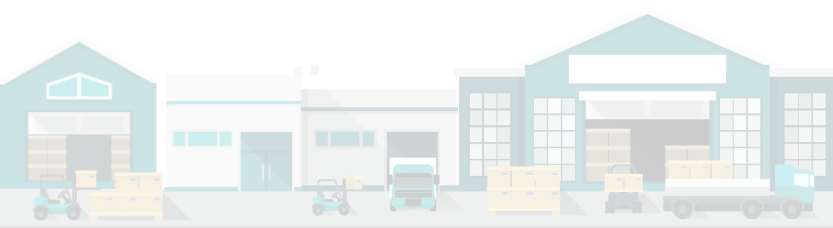
### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป



### ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้



- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลแล้วข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



สุพรรณิ ตรียานนทกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 16 กุมภาพันธ์ 2561



## งบดุล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

สินทรัพย์	หมายเหตุ	2560	2559
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	7	4,716,900,000	4,725,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 151,632,053 บาท และ			
2559: จำนวน 150,000,000 บาท)		153,399,331	151,398,746
เงินฝากธนาคาร	8	78,801,103	70,435,408
ลูกหนี้			
จากการให้เช่า	9	1,068,715	512,782
จากดอกเบี้ย		34,708	27,644
ลูกหนี้อื่น		13,496	483,816
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	16,623,455	23,395,308
สินทรัพย์อื่น		1,155,785	1,446,829
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,967,996,593</b>	<b>4,972,700,533</b>
หนี้สิน			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	19,267,847	20,182,885
เงินมัดจำค่าเช่า		127,527,382	133,600,205
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		1,439,753	2,113,798
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 17	1,200,000,000	1,200,000,000
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,348,234,982</b>	<b>1,355,896,888</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,619,761,611</b>	<b>3,616,803,645</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบดุล (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท			
(2559: มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)			
		3,518,058,700	3,578,900,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท			
(2559: มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)			
	12	3,518,058,700	3,578,900,000
กำไรสะสม	13	101,702,911	37,903,645
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,619,761,611</b>	<b>3,616,803,645</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)			
		10.1141	10.1059
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)			
		357,890,000	357,890,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			





# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2560			2559		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ "อมตะนคร")										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี										
	9361, 21948	5-2-30	AF01	851.80	24,369,004	23,800,000	0.49	24,369,004	23,863,829	0.49
			AF02	851.80	24,369,004	24,300,000	0.50	24,369,004	23,863,829	0.49
			AF03	851.80	24,369,004	24,100,000	0.49	24,369,004	23,863,829	0.49
			AF04	851.80	24,369,004	23,700,000	0.49	24,369,004	23,863,829	0.49
	23895	4-2-71	AG01	851.80	24,151,635	23,700,000	0.49	24,151,635	23,863,829	0.49
			AG02	851.80	23,940,333	23,700,000	0.49	23,940,333	23,863,829	0.49
			BG01	1,203.60	34,170,803	32,900,000	0.68	34,170,803	33,719,775	0.69
	23626	1-2-42	BF01	1,218.00	34,845,150	34,300,000	0.70	34,845,150	34,123,202	0.70
	22735	7-1-46	BF02	1,280.52	36,633,637	35,750,000	0.73	36,633,637	35,874,748	0.74
			BF03	1,280.52	36,633,637	35,750,000	0.73	36,633,637	35,874,748	0.74
			BF04	1,515.14	43,345,771	43,400,000	0.89	43,345,771	42,447,807	0.87
			BF05	1,588.56	45,446,662	45,100,000	0.93	45,446,662	44,504,724	0.91
	26250	2-3-29	BF06	1,702.88	48,717,299	48,300,000	0.99	48,717,299	47,707,487	0.98
	28361	1-2-27	BF07	1,288.00	36,847,973	36,500,000	0.75	36,847,973	36,084,306	0.74
	26188	8-2-24	BF08	1,775.00	50,779,771	49,600,000	1.02	50,779,771	49,727,984	1.02
			BF09	2,430.00	69,518,950	67,800,000	1.39	69,518,950	68,078,310	1.40
			BF10	2,430.00	69,518,950	68,500,000	1.41	69,518,950	68,078,310	1.40
	24991	2-2-48	BG02	1,777.00	50,837,399	50,800,000	1.04	50,837,399	49,784,015	1.02
	24994, 26052	1-2-73	BG03	1,215.00	34,759,214	34,100,000	0.70	34,759,214	34,039,155	0.70
	25059	6-0-96	BG04	1,223.80	35,010,957	34,600,000	0.71	35,010,957	34,285,694	0.70
			BG05	1,416.00	40,509,872	39,600,000	0.81	40,509,872	39,670,324	0.81
			BG06	1,553.70	44,448,790	43,400,000	0.89	44,448,790	43,528,095	0.89
	32570	4-3-73	BG32	1,041.50	29,680,881	28,900,000	0.59	29,680,881	29,178,420	0.60
			BG33	1,262.50	36,118,019	34,200,000	0.70	36,118,019	35,369,904	0.73
			BG34	1,562.50	44,700,533	41,800,000	0.86	44,700,533	43,774,633	0.90
	35964	11-1-95	BG35	1,570.00	44,189,970	43,000,000	0.88	44,189,970	43,984,752	0.90
			BG36	1,329.00	37,335,282	34,100,000	0.70	37,335,282	37,232,952	0.76
			BG37	1,329.00	37,545,574	35,400,000	0.73	37,545,574	37,232,952	0.76
			BG38	1,312.00	36,912,678	33,700,000	0.69	36,912,678	36,756,684	0.75
			BG39	2,170.00	61,064,835	57,900,000	1.19	61,064,835	60,794,211	1.25

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตาม			พื้นที่	2560			2559		
	โฉนดเลขที่	เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่		อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	ร้อยละของ				
				ราคาทุน (บาท)		มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ "อมตะนคร")										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ)										
	34026	27-2-35	BG49	2,672.00	75,091,669	71,300,000	1.46	75,091,669	74,858,125	1.54
			BG50	1,867.00	53,049,502	50,300,000	1.03	53,049,502	52,305,434	1.07
			BG51	1,313.00	37,335,282	35,500,000	0.73	37,335,282	36,784,700	0.75
			BG52	2,167.00	61,381,283	58,800,000	1.21	61,381,283	60,710,164	1.25
			BG53	1,438.00	40,815,199	38,700,000	0.79	40,815,199	40,286,671	0.83
			BG54	1,188.00	33,854,355	32,100,000	0.66	33,854,355	33,282,729	0.68
			BG55	1,313.00	37,335,282	35,400,000	0.73	37,335,282	36,784,700	0.75
			BG56	1,807.00	51,255,960	48,600,000	1.00	51,255,960	50,624,488	1.04
			BG57	1,188.00	33,432,761	32,200,000	0.66	33,432,761	33,282,729	0.68
			BG58	1,717.00	48,830,533	46,300,000	0.95	48,830,533	48,103,069	0.99
	34030	4-0-33	BG59	1,438.00	40,920,344	36,900,000	0.76	40,920,344	40,286,671	0.83
			BG60	1,313.00	37,335,282	35,500,000	0.73	37,335,282	36,784,700	0.75
	40196	7-0-27	BG61	2,767.00	78,256,149	71,000,000	1.46	78,256,149	77,519,623	1.59
			BG62	2,872.00	81,419,618	77,400,000	1.59	81,419,618	80,461,278	1.65
	40197	7-0-13	BG63	5,277.00	148,495,465	140,500,000	2.88	148,495,465	147,839,194	3.03
	40197, 40198	15-1-68	BG64	1,187.00	33,958,489	32,700,000	0.67	33,958,489	33,254,714	0.68
			BG65	2,017.00	55,580,074	51,800,000	1.06	55,580,074	56,507,799	1.16
	40168	6-0-07	BG66	1,437.00	40,815,199	38,800,000	0.80	40,815,199	40,258,655	0.83
			BG67	3,222.00	91,017,191	86,800,000	1.78	91,017,191	90,266,796	1.85
	40178	6-3-62	BG68	5,032.00	141,219,184	135,250,000	2.78	141,219,184	140,975,331	2.89
	40179	7-2-06	BG69	5,032.00	141,219,184	135,250,000	2.78	141,219,184	140,975,331	2.89
	40180	8-1-17	BG70	2,312.00	65,283,805	61,700,000	1.27	65,283,805	64,772,450	1.33
			BG71	1,437.00	40,920,344	39,200,000	0.80	40,920,344	40,258,655	0.83
			BG72	1,812.00	51,362,116	49,000,000	1.01	51,362,116	50,764,567	1.04
	40198	8-1-55	BG73	1,312.00	37,018,834	35,500,000	0.73	37,018,834	36,756,684	0.75
			BG74	1,312.00	37,018,834	35,200,000	0.72	37,018,834	36,756,684	0.75
	28262	2-0-65	BG75	1,032.00	29,425,094	28,300,000	0.58	29,425,094	28,912,270	0.59
	40193	9-2-75	BG76	3,572.00	102,189,927	97,100,000	1.99	102,189,927	100,072,314	2.05
			BG77	1,187.00	33,958,489	32,800,000	0.67	33,958,489	33,254,713	0.68
			BG78	1,687.00	47,670,897	46,200,000	0.95	47,670,897	47,262,596	0.97
				105,512.02	2,992,606,936	2,868,800,000	58.89	2,992,606,936	2,956,000,000	60.62

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประเภทเงิน ลงทุน/ ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่	2560			2559			
	โฉนดเลขที่	เอกสารสิทธิ์		อาคารเลขที่	อาคารโรงงาน	ร้อยละของ		ร้อยละของ		
			ราคาทุน			มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
	(ไร่-งาน-ตารางวา)			(ตารางเมตร)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ "อมตะนคร")										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี										
	28287	1-2-43	BG07	1,290.00	43,488,417	43,600,000	0.90	43,488,417	42,904,066	0.88
	28288	1-2-03	BG08	1,290.00	43,488,417	45,600,000	0.94	43,488,417	42,904,066	0.88
	26788	1-2-04	BG09	1,290.00	43,488,417	45,800,000	0.94	43,488,417	42,904,066	0.88
	26789	13-1-44	BG10	3,010.00	99,338,292	103,100,000	2.12	99,338,292	100,109,486	2.05
	26789, 26726	13-1-78	BG11	5,200.00	175,300,192	182,600,000	3.75	175,300,192	172,946,621	3.55
	26789	13-1-44	BG12	1,449.00	48,212,853	50,000,000	1.03	48,212,853	48,192,241	0.99
	26789, 26787	20-0-45	BG13	1,449.00	48,212,853	50,200,000	1.03	48,212,853	48,192,241	0.99
	26790, 26791	6-0-02	BG14	2,160.00	71,834,030	73,800,000	1.52	71,834,030	71,839,365	1.47
	26787, 26790	9-3-05	BG15	1,620.00	53,605,747	55,300,000	1.14	53,605,747	53,879,524	1.11
	26790, 26791	6-0-02	BG16	2,160.00	72,817,116	74,600,000	1.53	72,817,116	71,839,365	1.47
	26787, 26790	9-3-05	BG17	1,620.00	54,612,957	57,600,000	1.18	54,612,957	53,879,524	1.11
	26787	6-3-05	BG18	1,025.00	34,554,206	36,200,000	0.74	34,554,206	34,090,440	0.70
			BG19	1,025.00	34,554,206	36,100,000	0.74	34,554,206	34,090,440	0.70
			BG20	1,025.00	34,554,206	36,000,000	0.74	34,554,206	34,090,440	0.70
	26792, 26793	18-0-03	BG21	4,650.00	152,513,332	157,800,000	3.24	152,513,332	154,654,189	3.17
	26792	15-0-01	BG22	1,525.00	51,410,392	55,200,000	1.13	51,410,392	50,719,922	1.04
	26794	3-0-00	BG23	2,005.00	67,592,089	72,300,000	1.48	67,592,089	66,684,226	1.37
	26795	9-3-47	BG24	3,145.00	103,976,281	107,600,000	2.21	103,976,281	104,599,446	2.15
			BG25	3,145.00	106,022,866	111,700,000	2.29	106,022,866	104,599,446	2.15
	26792, 26795	24-3-48	BG26	2,425.00	81,750,321	86,000,000	1.77	81,750,321	80,652,991	1.65
			BG27	1,300.00	43,825,159	44,100,000	0.91	43,825,159	43,236,655	0.89
	26792	15-0-1	BG28	1,150.00	38,398,088	39,300,000	0.81	38,398,088	38,247,810	0.78
			BG29	1,150.00	38,768,001	39,700,000	0.81	38,768,001	38,247,810	0.78
			BG30	1,150.00	38,289,526	39,700,000	0.81	38,289,526	38,247,810	0.78
			BG31	1,150.00	38,768,001	40,700,000	0.84	38,768,001	38,247,810	0.78
				48,408.00	1,619,375,965	1,684,600,000	34.60	1,619,375,965	1,610,000,000	33.02
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง (เดิมชื่อ "อมตะซิตี้")										
ตำบลมาบยางพร อำเภอบางพลี จังหวัดระยอง										
	26820	5-1-48	G1	1,563.00	42,248,004	39,000,000	0.80	42,248,004	37,300,863	0.76
			G2	2,617.00	71,633,729	65,400,000	1.34	71,633,729	62,454,484	1.28
	18344	3-2-0.1	F1	2,482.50	67,087,263	59,100,000	1.22	67,087,263	59,244,653	1.22
				6,662.50	180,968,996	163,500,000	3.36	180,968,996	159,000,000	3.26
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า					160,582.52	4,792,951,897	96.85	4,792,951,897	4,725,000,000	96.90
เงินลงทุนในหลักทรัพย์										
หน่วยลงทุน										
	กองทุนเปิดกรุงไทย อนุพันธบัตร				51,632,053	52,831,839	1.08	150,000,000	151,398,746	3.10
	กองทุนเปิดไทยพาณิชย์ตราสารรัฐบาลเงิน พันธ				100,000,000	100,567,492	2.07	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					151,632,053	153,399,331	3.15	150,000,000	151,398,746	3.10
รวมเงินลงทุน					4,944,583,950	4,870,299,331	100.00	4,942,951,897	4,876,398,746	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน



## งบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า		354,605,188	357,489,612
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 17	38,259,923	53,271,385
รายได้ดอกเบี้ย	17	855,177	1,007,257
รายได้อื่น		9,603,977	137,198
<b>รวมรายได้</b>		<b>403,324,265</b>	<b>411,905,452</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16, 17	11,628,990	11,771,492
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	16, 17	14,962,677	15,076,198
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	1,630,223	1,623,873
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	6,618,541	3,628,297
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,649,649	1,526,109
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	10	6,771,852	6,790,405
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	17	46,322,192	47,947,866
ค่าใช้จ่ายอื่น		16,581,329	9,475,825
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>106,165,453</b>	<b>97,840,065</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>297,158,812</b>	<b>314,065,387</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		714,774	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(6,814,190)	(62,693,254)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>		<b>(6,099,416)</b>	<b>(62,693,254)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>291,059,396</b>	<b>251,372,133</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		297,158,812	314,065,387
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		714,774	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(6,814,190)	(62,693,254)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>291,059,396</b>	<b>251,372,133</b>
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	(60,841,300)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(227,260,130)	(291,680,350)
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>		<b>2,957,966</b>	<b>(40,308,217)</b>
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		3,616,803,645	3,657,111,862
<b>สินทรัพย์สุทธิปลายปี</b>		<b>3,619,761,611</b>	<b>3,616,803,645</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## งบกระแสเงินสด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	2560	2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	291,059,396	251,372,133
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(100,000,000)	(150,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	100,000,000	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	6,771,852	6,790,405
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่า	(555,933)	420,381
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(7,064)	5,188
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้อื่น	470,320	(292,161)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	291,044	(938,843)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,341,778)	182,831
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่า	(6,072,823)	13,033,658
การลดลงในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(674,045)	(84,392)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(714,774)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	6,814,190	62,693,254
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	46,322,192	47,947,866
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>341,362,577</b>	<b>231,130,320</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้





## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	2560	2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
จ่ายดอกเบี้ย	(44,895,452)	(44,792,055)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(60,841,300)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(227,260,130)	(291,680,350)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(332,996,882)</b>	<b>(336,472,405)</b>
<b>เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>8,365,695</b>	<b>(105,342,085)</b>
เงินฝากธนาคารต้นปี	70,435,408	175,777,493
<b>เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)</b>	<b>78,801,103</b>	<b>70,435,408</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



## ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่  
วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่

	หมายเหตุ	2560	2559	31 ธันวาคม 2558
<b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด		10.1059	10.2185	-
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส/ปี		-	-	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน:				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		0.8303	0.8775	0.4493
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		0.0019	-	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(0.0190)	(0.1751)	(0.0108)
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น		0.8132	0.7024	10.4385
หัก: การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	12	(0.1700)	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	14	(0.6350)	(0.8150)	(0.2200)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด		10.1141	10.1059	10.2185

### อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	8.04	6.86	4.31
---	------	------	------

### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	3,619,761,611	3,616,803,645	3,657,111,862
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	2.93	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	11.14	11.24	5.78
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	0.17	0.13	131.55
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,621,768,282	3,666,149,994	3,643,350,852

\* การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หมายเหตุประกอบงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## 1. ลักษณะของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทริสต์”) เป็นกองทริสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทริสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทริสต์เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจำนวน 3,579 ล้านบาท

กองทริสต์ฯ ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทริสต์ฯ จะนำเงินทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทริสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทริสต์ฯ และผู้ถือหน่วยทริสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทริสต์ของกองทริสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

บริษัท อมตะ ชัมมิท ริตส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทริสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทริสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทริสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทริสต์ฯ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทริสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทริสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทริสต์ร้อยละ 17.01 ของหน่วยทริสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทริสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทริสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทริสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทริสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทริสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทริสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทริสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทริสต์ฯ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทริสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทริสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทริสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทริสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทริสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป



### 3. กลยุทธ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งาน มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

#### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

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

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

### 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

#### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้อ



อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทั้งสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันที่ยื่นงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯ จะบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

### 5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือ ถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ



## 5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

## 5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯ ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## 5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

## 5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้





### มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างของโรงงาน อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

	2560	2559
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสะสม	4,792,952	4,792,952
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสะสม	(67,952)	(3,860)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นปี	4,725,000	4,789,092
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(8,100)	(64,092)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายปี	4,716,900	4,725,000

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

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	จำนวนโรงงาน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะเวลา 30 ปี	162-2-97.1	112,174.52	63
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน	61-2-85	48,408.00	25
รวม	224-1-82.1	160,582.52	88



ในระหว่างเดือนธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,717 ล้านบาท (2559: จำนวน 4,725 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 8 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (2559: จำนวน 64 ล้านบาท)

ผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอัตราสมมติฐานที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

2560

## อัตราคิดลด

เพิ่มขึ้น 50 เบซิสปอยท์

(กรรมสิทธิ์: 8.5% และสิทธิการเช่า: 10.0%)

(226,070)

ลดลง 50 เบซิสปอยท์

(กรรมสิทธิ์: 7.5% และสิทธิการเช่า: 9.0%)

186,589

## อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

เพิ่มขึ้น 50 เบซิสปอยท์ (7.5%)

(62,501)

ลดลง 50 เบซิสปอยท์ (6.5%)

70,202

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ ได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 4,717 ล้านบาท (2559: จำนวน 4,725 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

## 8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

ธนาคาร/ประเภทบัญชี	เงินต้น (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2560	2559	2560	2559
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	78,795	70,063	0.87	0.87
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	6	372	-	-
รวม	78,801	70,435		



## 9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	1,069	513
รวม	1,069	513

## 10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี	23,395	30,186
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(6,772)	(6,791)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี	16,623	23,395

## 11. เงินกู้ยืมระยะยาว

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

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย
- 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 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



## 122 รายงานประจำปี 2560

### 12. หน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปี 2560 ดังนี้

	จำนวนหน่วย (หน่วย: พันหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	จำนวนเงิน (หน่วย: พันบาท)
ยอดต้นปี	357,890	10.00	3,578,900
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(0.17)	(60,841)
ยอดปลายปี	357,890	9.83	3,518,059

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.17 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60.8 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องกับหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ฯ

### 13. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	474,872	160,807
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	(66,553)	(3,860)
หัก: การแบ่งปันกำไรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สะสม	(370,415)	(78,735)
กำไรสะสมต้นปี	37,904	78,212
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	297,159	314,065
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	714	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(6,814)	(62,693)
หัก: การแบ่งปันกำไรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี (หมายเหตุ 14)	(227,260)	(291,680)
กำไรสะสมปลายปี	101,703	37,904



## 14. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
17 กุมภาพันธ์ 2560	1 ตุลาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559	0.0500	17,895
11 พฤษภาคม 2560	1 มกราคม 2560 - 31 มีนาคม 2560	0.2000	71,578
9 สิงหาคม 2560	1 เมษายน 2560 - 30 มิถุนายน 2560	0.1900	67,999
9 พฤศจิกายน 2560	1 กรกฎาคม 2560 - 30 กันยายน 2560	0.1950	69,788
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560		0.6350	227,260
16 กุมภาพันธ์ 2559	1 ตุลาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558	0.2000	71,578
11 พฤษภาคม 2559	1 มกราคม 2559 - 31 มีนาคม 2559	0.2050	73,368
5 สิงหาคม 2559	1 เมษายน 2559 - 30 มิถุนายน 2559	0.2100	75,156
10 พฤศจิกายน 2559	1 กรกฎาคม 2559 - 30 กันยายน 2559	0.2000	71,578
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559		0.8150	291,680

## 15. รายรับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ตกลงจะดำรงรักษาสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยถ้าทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกไม่มีผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเข้าเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินนั้นโดยจะทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และจะเป็นผู้เช่าจนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่าหรือจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามราคาตลาดและในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรกหากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แต่มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราเช่าตามราคาตลาด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์ฯ จนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่แล้วแต่กรณี

## 16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

**ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี และผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกิน



ร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้า ไม่รวมส่วนลดทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

#### ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

#### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

#### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่เกิน ร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะได้รับต่อเมื่อกองทรัสต์ฯ มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)

### 17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ	<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 กลสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ</li> </ul>
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน</li> </ul>





ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2560	2559	นโยบายการกำหนดราคา
<b>บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดตี้ บิลท์ จำกัด</b>			
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	38,260	53,271	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	6,619	3,628	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	11,629	11,771	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,963	15,076	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>			
ดอกเบี้ยรับ	855	1,007	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	18,529	19,178	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2560	2559
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กลสิกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	2,500	2,507
<b>บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,939	1,946
<b>ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	78,801	70,435
ดอกเบี้ยค้างรับ	35	28
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,793	2,223
เงินกู้ยืมระยะยาว	480,000	480,000



### เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์ฯ และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

	ยอดคงเหลือ			(หน่วย: พันบาท)	
	ณ วันที่	ในระหว่างปี		ณ วันที่	
		เพิ่มขึ้น	ลดลง		
	31 ธันวาคม 2559			31 ธันวาคม 2560	
เงินกู้ยืมระยะยาว	480,000	-	-	480,000	

### 18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารมีจำนวนเงินรวม 200 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.52 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2559: เป็นจำนวนรวม 150 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.09 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

### 19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

### 20. การระงับข้อพิพาท

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

### 21. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,716,900	4,716,900
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	153,399	-	153,399



(หน่วย: พันบาท)

	2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,725,000	4,725,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	151,399	-	151,399

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 22. เครื่องมือทางการเงิน

### 22.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้ เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าจากการให้เช่า และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบดุล

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับ เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

### 22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

## 23. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ



24. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.16 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 23 มีนาคม 2561

25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2561





[WWW.AMATAREIT.COM](http://WWW.AMATAREIT.COM)





**AMATA**



**SUMMIT**

**AMATA SUMMIT REIT MANAGEMENT**

**บริษัท อมตะ ซัมมิต รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด**

2126 อาคารกรมตึกสูง ถนนเพชรบุรีตัดใหม่

แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม. 10310

โทร : +66 2 792 0089

แฟกซ์ : +66 2 318 1096

