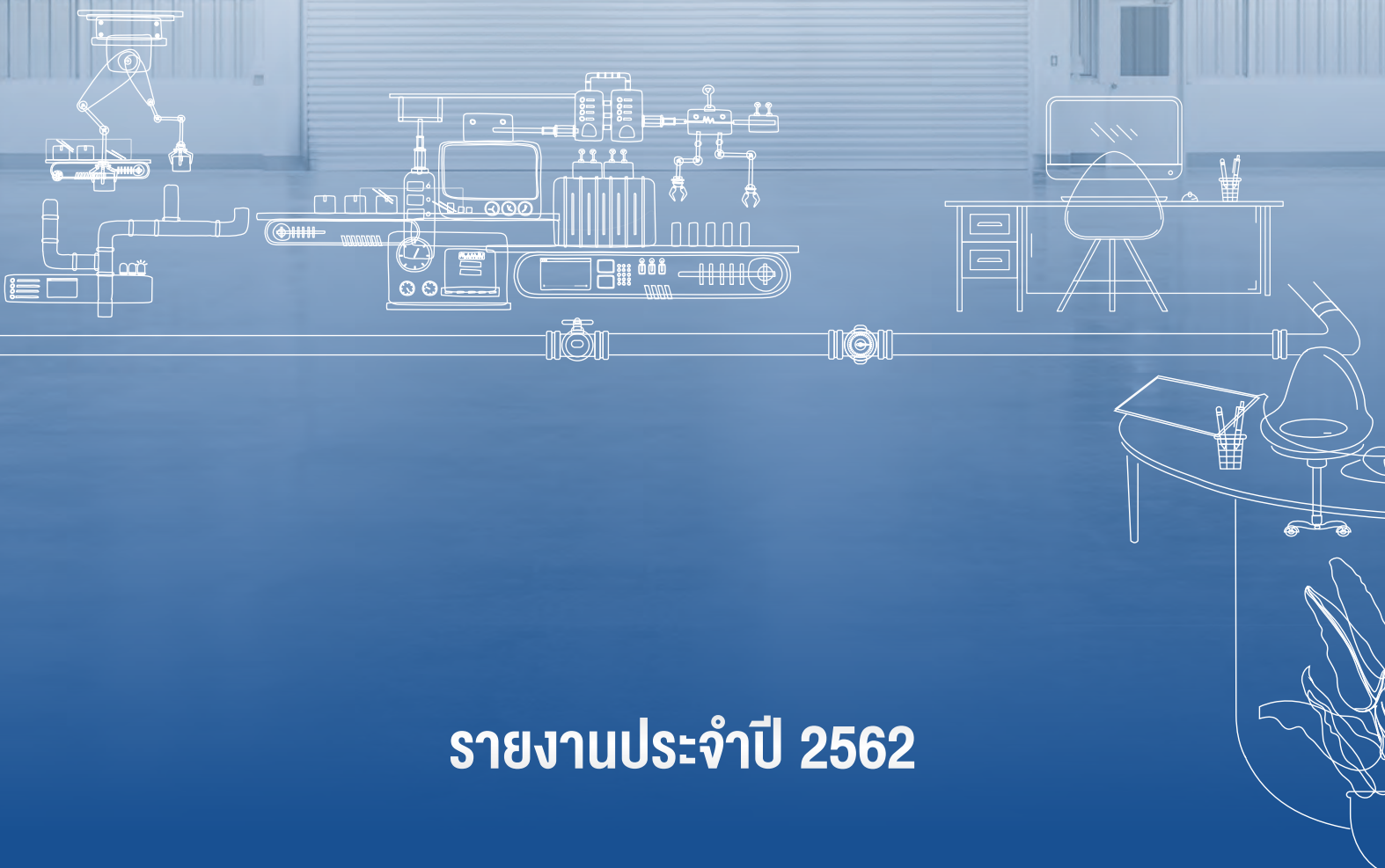


# AMATAR

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์  
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์



รายงานประจำปี 2562

# สารบัญ

- 1 สารจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 2 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์
- 7 ข้อมูลสำคัญทางการเงิน
- 11 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานและข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์
- 15 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์
- 16 ข้อมูลหน่วยทรัสต์
- 20 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- 55 โครงสร้างการจัดการ
- 85 ปัจจัยความเสี่ยง
- 94 การกำกับดูแลกองทรัสต์
- 117 การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง
- 120 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 129 ข้อพิพาททางกฎหมาย
- 129 ข้อมูลสำคัญอื่น
- 130 ความรับผิดชอบต่อสังคม
- 133 ภาพรวมภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
- 138 ความเห็นทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 139 ภาคผนวก

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

งบการเงิน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์



## สารจากผู้จัดการกองทรัสต์



ดร. อนันต์ วรรณง

(นายอภินันท์ ณ ระนอง)

ประธานกรรมการ

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทรัส্ট แมเนจเม้นท์ จำกัด  
ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

### เรียน ท่านผู้ถือหุ้นยกริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกรน

ปี 2562 ที่ผ่านมา ถือได้ว่าเป็นปีที่มีความท้าทายทั้งต่อเศรษฐกิจระดับมหภาคและจุลภาค เป็นอีกช่วงเวลา queเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ รุมเร้าทั้งภายในและภายนอก ซึ่งส่งผลให้เศรษฐกิจมีการฟื้นตัวค่อนข้างช้า แม้ว่าภาครัฐจะพยายามผลักดันและกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยนโยบายสนับสนุนต่างๆ แต่เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจโลกเองก็ยังไม่เอื้ออำนวย ดังนั้นจึงส่งผลให้ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2562 นั้นมีการเติบโตอยู่เพียงร้อยละ 2.4 ลดลงจากร้อยละ 4.2 ในปี 2561

แต่อย่างไรก็ตามทางทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้พยายามอย่างเต็มที่ในการรักษารฐานผู้เช่ารายเดิมไว้ได้เป็นส่วนใหญ่และสามารถหาผู้เช่าใหม่มาเพิ่มได้ ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี 2562 นั้นยังอยู่ในระดับที่ดีประมาณร้อยละ 90 ทั้งนี้ส่วนหนึ่งสืบเนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนั้นนับได้ว่าเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพและศักยภาพ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ ในใจกลางพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ทำให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์จากนโยบายสนับสนุนธุรกิจและสิทธิประโยชน์ในการลงทุนที่สำคัญของภาครัฐ สำหรับปี 2563 แม้ภาวะเศรษฐกิจยังขาดทิศทางที่แน่นอน และยังมีหลากหลายปัจจัยที่เรายังคงต้องติดตามกันใกล้ชิดต่อไป ไม่ว่าจะเป็นสงครามทางการค้าของประเทศยักษ์ใหญ่และปัญหาโรคระบาดที่ส่งผลให้เศรษฐกิจซบเซาและมีแนวโน้มว่าภาวะโรคระบาดโควิด-19 จะกระทบต่อสังคมและเศรษฐกิจโลกมากกว่าที่คาดการณ์ แต่กระนั้นกระผมในฐานะตัวแทนผู้จัดการกองทรัสต์ ขอยืนยันว่าบริษัทจะมุ่งมั่นทำหน้าที่ให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผ่านพ้นช่วงวิกฤตินี้ไป และขอเป็นตัวแทนของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นยกริสต์ทุกท่านเป็นอย่างยิ่งที่ยังคงมอบความไว้วางใจ เชื่อมั่นและสนับสนุนการดำเนินงานกิจการของกองทรัสต์ บริษัทจะมุ่งมั่นทำหน้าที่พัฒนาและบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอให้แก่ท่านผู้ถือหุ้นยกริสต์ และจะบริหารและกำกับดูแลโดยยึดหลักธรรมาภิบาล มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อให้กองทรัสต์ เติบโตอย่างยั่งยืนและสร้างประโยชน์สูงสุดให้ท่านผู้ถือหุ้นยกริสต์ โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสีย (stakeholder) ทุกฝ่าย

# สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

## ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อมตะซัมมิทโกรท (“ทรัสต์” หรือ “รีทส์”)
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“Trust” or “REIT”)
ชื่อย่อ	: AMATAR
ทุนจดทะเบียน	: 3,478,690,800 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 3,478,690,800 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	: 9.72 บาท
อายุทรัสต์	: ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	: ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	: บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ตั้ง : 2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ : 02 792 0089 โทรสาร : 02 318 1096
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ที่ตั้ง : 700 หมู่ 1 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000 โทรศัพท์ : 038 939 007 โทรสาร : 038 939 001
ทรัสต์ (Trustee)	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ที่ตั้ง : 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ : 02 673 3999 โทรสาร : 02 673 7809
ผู้สอบบัญชี	: นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ที่ตั้ง : เลขที่ 193/136-137 อาคารเลครัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ ชั้น 33 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

# สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์

## รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงานจำนวน 88 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

อสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562*	มูลค่าที่กองทรัสต์ กองทรัสต์ เข้าลงทุน (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
1. กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 25 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี	61-2-85 ไร่	48,408	1,781.00 ล้านบาท	1,619.38 ล้านบาท
2. สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) จำนวน 60 อาคาร		153-3-49 ไร่	105,516.02	2,737.17 ล้านบาท	2,992.61 ล้านบาท
3. สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) จำนวน 3 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง	8-3-48.1 ไร่	6,662.50	172.83 ล้านบาท	180.97 ล้านบาท
รวม		224-1-82.1 ไร่	160,586.52	4,691.00 ล้านบาท	4,792.95 ล้านบาท

\*ประเมินโดยบริษัท เฮียร์ แอปไพร์ซ จำกัด

## สรุปข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัทอมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้สนใจจะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจรจาในข้อสัญญากับผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ

รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

## เหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

**16 มิถุนายน 2558**

ทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และ บริษัท อมตะ ซัมมิท รีลท์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

**25 มิถุนายน 2558**

ทรัสต์เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ “อมตะนคร”) และโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง จำนวน 88 อาคารโรงงาน

**30 มิถุนายน 2558**

หน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**17 กุมภาพันธ์ 2560**

กองทรัสต์ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1 ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.17 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60.8 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยกองทรัสต์ได้จ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560 เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทำให้กองทรัสต์มีทุนชำระแล้ว คงเหลือ 3,518,058,700 บาท และมีมูลค่าที่ตราไว้คงเหลือ 9.83 บาทต่อหน่วยทรัสต์

**31 สิงหาคม 2561**

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์ เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

**14 กุมภาพันธ์ 2562**

กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.11 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.72 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าว เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

**28 กุมภาพันธ์ 2562**

กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท รวมวงเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นจำนวน 1,260 ล้านบาท

## สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุป ในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสต์

ในวันที่ 19 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้วงเงินกู้ยืม 1,320 ล้านบาท แบ่งเป็นวงเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,200 ล้านบาทและวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 120 ล้านบาท กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และในวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวรวมเป็นเงิน 1,200 ล้านบาท ระยะเวลา 5 ปี เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2563

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนของกองทรัสต์ เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท รวมวงเงินกู้ยืมทั้งหมด เป็นจำนวน 1,260 ล้านบาท โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 25 โรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจโน้ตสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนจำนวน 25 โรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี

## การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์

ในปี 2562 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็น 0.745 บาทต่อหน่วย ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 93.80 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทน แก่ผู้ถือหน่วย
1	1 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	0.200	10 มิถุนายน 2562
2	1 เมษายน 2562 – 30 มิถุนายน 2562	0.190	9 กันยายน 2562
3	1 กรกฎาคม 2562 – 30 กันยายน 2562	0.185	13 ธันวาคม 2562
4	1 ตุลาคม 2562– 31 ธันวาคม 2562	0.170	20 มีนาคม 2563
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย		0.745	
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิ ที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)		93.80	

รอบผลการดำเนินงานสำหรับปี	2562	2561	2560	2559	2558	รวม
จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท:หน่วย)	0.745	0.645	0.745	0.665	0.420	3.220
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)	93.80	95.23	91.16	93.51	94.12	

## ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในรอบปีที่ผ่านมา

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้องจากกองทรัสต์	จำนวน (หน่วย: บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน สุทธิเฉลี่ยรายไตรมาส <sup>(1)</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,754,256	0.38
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,942,653	0.41
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,605,038	0.04
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14,594,258	0.40
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,573,986	0.04
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	0.19
ดอกเบี้ยจ่าย	29,998,242	0.83
ค่าใช้จ่ายอื่น	20,120,933	0.55
รวม	103,361,218	2.85

หมายเหตุ : <sup>(1)</sup> มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเฉลี่ยรายไตรมาส เท่ากับ 3,627,471,228 บาท



# ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2562	นางสาวสุพรรณิ ดิยานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2561	นางสาวสุพรรณิ ดิยานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
2560	นางสาวสุพรรณิ ดิยานันท์กุล	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

รายงานความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

“ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) ซึ่งประกอบไปด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน”

## ตารางสรุปงบการเงินของกองทรัสต์

### งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

รายการ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม				
(ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท)	4,691,000,000	94.18	4,676,200,000	94.33
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม				
(ราคาทุน: จำนวน 200,000,000 บาท)	204,678,446	4.11	201,191,090	4.06
เงินฝากธนาคาร	77,476,316	1.56	68,666,428	1.38
<b>ลูกหนี้</b>				
จากการให้เช่า	3,548,004	0.07	590,850	0.01
จากดอกเบี้ย	19,319	0.00	18,269	0.00
<b>ลูกหนี้อื่น</b>	424,453	0.01	49,113	0.00

(หน่วย: บาท)

รายการ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี	3,079,751	0.06	9,851,603	0.20
สินทรัพย์อื่น	628,785	0.01	872,811	0.02
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,980,855,074</b>	<b>100.00</b>	<b>4,957,440,164</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,437,979	0.33	19,400,605	0.39
เงินมัดจำค่าเช่า	123,833,923	2.49	136,482,487	2.75
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,568,167	0.05	1,123,676	0.02
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.09	1,200,000,000	24.21
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,342,840,069</b>	<b>26.96</b>	<b>1,357,006,768</b>	<b>27.37</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท (31 ธันวาคม 2561 : มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท)	3,478,690,800	69.84	3,518,058,700	70.97
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท (31 ธันวาคม 2561 : มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท)	3,478,690,800	69.84	3,518,058,700	70.97
กำไรสะสม	159,324,205	3.20	82,374,696	1.66
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,638,015,005</b>	<b>73.04</b>	<b>3,600,433,396</b>	<b>72.63</b>
<b>หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,980,855,074</b>	<b>100.00</b>	<b>4,957,440,164</b>	<b>100.00</b>
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1651		10.0601	

### งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

รายการ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
รายได้ค่าเช่า	381,220,980	96.60	367,982,082	94.87
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	259,138	0.06	17,934,834	4.63
รายได้ดอกเบี้ย	854,509	0.22	623,887	0.16
รายได้อื่น	12,317,190	3.12	1,328,092	0.34
<b>รวมรายได้</b>	<b>394,651,817</b>	<b>100.00</b>	<b>387,868,895</b>	<b>100.00</b>

(หน่วย: บาท)

รายการ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13,754,256	3.48	11,665,780	3.01
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,942,653	3.79	14,988,842	3.86
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,605,038	0.41	1,582,801	0.41
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14,594,258	3.70	10,453,043	2.69
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,573,986	0.40	2,100,896	0.54
ค่าใช้จ่ายการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	1.72	6,771,852	1.75
ดอกเบี้ยจ่าย	29,998,242	7.60	45,934,038	11.84
ค่าใช้จ่ายอื่น	20,120,935	5.10	13,721,664	3.54
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>103,361,218</b>	<b>26.19</b>	<b>107,218,916</b>	<b>27.64</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>291,290,599</b>	<b>73.81</b>	<b>280,649,979</b>	<b>72.36</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	787,350	0.20
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	18,287,356	4.63	(39,508,910)	(10.19)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>309,577,955</b>	<b>78.44</b>	<b>241,928,419</b>	<b>62.37</b>

## งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

รายการ	2562	2561	2560
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	310,623,654	296,581,904	341,362,577
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(301,813,766)	(306,716,579)	(332,996,882)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	8,809,888	(10,134,675)	8,365,695
เงินฝากธนาคารต้นปี	68,666,428	78,801,103	70,435,408
<b>เงินฝากธนาคารปลายปี</b>	<b>77,476,316</b>	<b>68,666,428</b>	<b>78,801,103</b>

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2562	2561	2560	2559	ตั้งแต่ 16 มิ.ย.58 ถึง 31 ธ.ค.58
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	3,638,015,005	3,600,433,396	3,619,761,611	3,616,803,645	3,657,111,862
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างปี/งวด (บาท)	3,623,933,209	3,633,285,796	3,621,768,282	3,666,149,994	3,643,350,852
อัตราส่วนของรายได้ จากเงินลงทุนรวมสุทธิ ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	73.81	72.36	73.68	76.25	76.42
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวม ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	2.85	2.95	2.93	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้ จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่า สินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	10.89	10.68	11.14	11.24	5.78
อัตราส่วนหนี้สิน ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	37.05	37.35	37.23	36.98	36.77
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ย ถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย เงินลงทุนระหว่างปี/งวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	0.00	0.40	0.17	0.13	131.55

\*การซื้อขายเงินลงทุนไม่รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ระหว่างปี/งวด



# ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

## ข้อมูลการวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

คำอธิบายผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ประจำปี สำหรับระยะเวลา 1 มกราคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 เปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า

#### ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

##### 1. รายได้จากการลงทุน

รายได้จากการลงทุน (หน่วย:บาท)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	381,220,980	367,982,082	3.6
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	259,138	17,934,834	(98.6)
รายได้ดอกเบี้ย	854,509	623,887	37.0
รายได้อื่น	12,317,190	1,328,092	827.4
รวมรายได้จากการลงทุน	394,651,817	387,868,895	1.8

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 394.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 6.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.8 โดยเกิดจากรายได้ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจำนวน 13.24 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นจำนวน 0.23 ล้านบาทและการเพิ่มขึ้นจากรายได้อื่นซึ่งเป็นรายได้จากเงินประกันการเช่ากรณีผู้เช่าออกก่อนครบกำหนดสัญญา และเบี้ยปรับกรณีผู้เช่าชำระล่าช้า จำนวน 10.99 ล้านบาท สำหรับรายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเป็นจำนวน 17.68 ล้านบาทหรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 98.6 เนื่องจากรายได้ที่ต้องได้รับการประกันการเช่าจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปีแรกนับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์เริ่มทยอยหมดลงในช่วงต้นปี 2562

โดยภาพรวม กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 90 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 92 ทั้งนี้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี 2562 อยู่ที่ 219 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 218 บาทต่อตารางเมตร

##### 2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่าย (หน่วย:บาท)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,754,256	11,665,780	17.9
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,942,653	14,988,842	(0.3)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,605,038	1,582,801	1.4
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,594,258	10,453,043	39.6
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,573,986	2,100,896	(25.1)

ค่าใช้จ่าย (หน่วย:บาท)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีที่ตัดจ่าย	6,771,852	6,771,852	-
ดอกเบี้ยจ่าย	29,998,242	45,934,038	(34.7)
ค่าใช้จ่ายอื่น	20,120,933	13,721,664	46.6
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>103,361,218</b>	<b>107,218,916</b>	<b>(3.6)</b>

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 103.36 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 3.86 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.6 ซึ่งค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.0 ของค่าใช้จ่ายรวม และลดลงจากปีก่อนหน้าคิดเป็นร้อยละ 34.7 (ซึ่งเกิดจากการที่กองทรัสต์ได้ refinance วงเงินกู้ยืมระยะยาวกับทางผู้ให้กู้รายใหม่) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 14.6 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 4.1 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 39.6 ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวนี้เป็นไปตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 13.8 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 2.0 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 17.9 ค่าธรรมเนียมทริสตีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 14.9 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 1.6 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมวิชาชีพจำนวน 1.6 ล้านบาท สำหรับค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจำนวน 6.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 6.6 ของค่าใช้จ่ายรวมเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี ในส่วนค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 20.1 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 6.4 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 46.6 เกิดจากค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารโรงงาน 1 หลังที่ตั้งอยู่ในเขตปลอดอากรนิคมอมตะซิตี้ ระยอง ซึ่งหลังจากปรับปรุงเรียบร้อยแล้ว มีลูกค้าเซ็นสัญญาเช่าอาคารหลังดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

### 3. รายได้จากการลงทุนสุทธิ

รายการ (หน่วย:บาท)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวมจากการลงทุน	394,651,817	387,868,895	1.8
ค่าใช้จ่ายรวม	103,361,218	107,218,916	(3.6)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	291,290,599	280,649,979	3.8
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	787,350	(100.0)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	18,287,356	(39,508,910)	146.3
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	309,577,955	241,928,419	28.0

ในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 291.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.8 และการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 309.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 67.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28.0

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 18.3 ล้านบาท โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่าสิทธิธรรมจำนวน 14.8 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยตามวิธีพิจารณาจากรายได้ และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 3.5 ล้านบาท

## ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,980.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 23.4 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.5 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,691 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 14.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องมาจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 204.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 3.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.7 เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
- เงินฝากธนาคาร จำนวน 77.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 8.8 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.8
- ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีคงเหลือจำนวน 3.1 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี

### 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,342.8 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 14.2 ล้านบาทหรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 1.0 โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 1,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89 ของหนี้สินรวม เงินมัดจำค่าเช่าจำนวน 123.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.2 ของหนี้สินรวม และเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 16.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 ของหนี้สินรวม

### 3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,638.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 37.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.0 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายละจำนวน 3,478.7 ล้านบาท และมีกำไรสะสมจำนวน 159.3 ล้านบาท กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 10.1651 บาท

## ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินการในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

ในขณะที่ปลายปี 2562 ที่ผ่านมา นักวิชาการจากหลายสถาบันต่างออกมาให้ความเห็นว่าสถานการณ์ในปี 2563 นั้นเศรษฐกิจจะฟื้นตัวจากสงครามการค้า แต่ตั้งแต่ต้นปี 2563 เศรษฐกิจไทยก็ส่อเค้าประสบปัญหาจากปัจจัยลบหลายอย่างจนล่าสุดสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ต้องประกาศปรับลดประมาณการเศรษฐกิจไทยปี 2563 เป็นคาดว่าจะโตเพียงร้อยละ 1.5-2.5 ต่อปี ค่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2 ซึ่งเป็นการเติบโตลดลงต่อเนื่องจากปีก่อนที่โตเพียงร้อยละ 2.4 และนับว่าต่ำสุดในรอบ 5 ปี ซึ่งเหล่านี้เป็นผลกระทบจากปัญหากลัง การล่าช้าของ พ.ร.บ.งบประมาณ และการระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งเป็นปัจจัยใหม่ที่อยู่นอกเหนือความคาดหมาย แต่อย่างไรก็ตาม คาดว่าสถานการณ์การระบาดจะคลี่คลายดีขึ้นหลังไตรมาส 2 ของปี ในขณะที่ภาครัฐก็เร่งทำการเบิกจ่ายงบประมาณทั้งส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ รวมทั้งดูแลผู้ได้รับผลกระทบจากภัยแล้งเร่งกระตุ้นภาคการท่องเที่ยวหลังจากที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสและหาช่องทางการส่งออกแทนตลาดจีนที่เป็นปัญหาอยู่ในขณะนี้

จากเหตุการณ์และปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น ล้วนส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าของกองทรัสต์ แต่อย่างไรก็ตาม คาดการณ์ว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี ประกอบกับการที่ภาครัฐก็เร่งสร้างความเชื่อมั่นให้นักลงทุน โดยการเร่งผลักดันการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานของโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) โดยรัฐเชื่อว่าโครงการเหล่านี้จะดึงดูดนักลงทุนให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทยมากขึ้น

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อสถานการณ์ของการให้เช่าอาคารโรงงานในปัจจุบัน แม้ว่าสภาวะเศรษฐกิจในช่วงนี้จะกระทบและไม่เอื้ออำนวยต่อความพยายามในการเพิ่มอัตราการใช้และอัตราค่าเช่าของกองทรัสต์ ก็ตาม ทางผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความร่วมมือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ก็ร่วมช่วยกันบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมภาพลักษณ์ของกองทรัสต์รักษาผู้เช่าที่มีอยู่และสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่า เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต่อไป อย่างไรก็ตามการวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้ อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวัง และพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้



## ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	AMATAR
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ทุนจดทะเบียน	3,478,690,800 บาท
ทุนชำระแล้ว	3,478,690,800 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.72 บาท
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด 2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: 02-792-0089 โทรสาร: 02-318-1096
ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: 02-673-3999 โทรสาร: 02-673-7809
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด 700 หมู่ 1 ต.คลองตำหรุ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี 20000 โทรศัพท์: 038 939 007 โทรสาร: 038 939 001

# ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

## หน่วยทรัสต์

### (1) ข้อมูลหน่วยทรัสต์

จำนวนเงินลงทุนในโครงการเสนอขายครั้งแรก	3,578,900,000 บาท
จำนวนเงินลงทุนในโครงการปัจจุบัน	3,478,690,800 บาท
มูลค่าที่ตราไว้	9.72 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วย	357,890,000 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์
ราคาของหน่วยที่เสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย

### (2) ข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

ราคาปิด	11.40 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด	11.50 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด	11.40 บาทต่อหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	3,600,433,396 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	3,638,015,005 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	10.1651 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด	4,079,946,000 บาท
ราคาสูงสุดตลอดปีบัญชี 2562	13.30 บาทต่อหน่วย

ข้อมูลข้างอิง ณ วันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

### (3) การลดทุนชำระแล้ว

กองทรัสต์มีการลดทุนชำระแล้วครั้งที่ 1 ตามที่มติที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 โดยเหตุแห่งการลดทุนชำระแล้วเพื่อเป็นลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ในราคา 0.17 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงิน 60.84 ล้านบาท โดยจะเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ เพื่อกำหนดสิทธิในการรับเงินลดทุนชำระแล้ว ในวันที่ 10 มีนาคม 2560 โดยกองทรัสต์ได้เฉลี่ยเงินคืนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2560

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.11 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.72 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ซึ่งได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 โดยจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 5 มีนาคม 2562 (Record Date) ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

การลดทุนชำระแล้ว	ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ (บาท:หน่วย)	จำนวนเงิน (บาท)	วันที่จ่ายเงินลดทุน
ครั้งที่ 1	0.17	60,841,300	28 มีนาคม 2560
ครั้งที่ 2	0.11	39,367,900	28 มีนาคม 2562
รวมทั้งสิ้น	0.28	100,209,200	

## โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท 10 อันดับแรก ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2562

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหน่วย (หน่วย)	% ผู้ถือหุ้น
1	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดีบีลท์ จำกัด	60,890,000	17.01
2	AIA COMPANY LIMITED - EQ3-P	39,875,700	11.14
3	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	33,228,100	9.28
4	บริษัท อลิอันซ์ อยุธยา ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
5	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	20,000,000	5.59
6	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,800,000	4.97
7	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,668,000	4.94
8	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	13,000,000	3.63
9	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	10,174,100	2.84
10	บริษัท เอฟดับบลิวดี ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	7,063,300	1.97

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

# การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทกรีสต์

## (1) นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของทกรีสต์ จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการทกรีสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทกรีสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทกรีสต์นั้นได้แก่ ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการทกรีสต์จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทกรีสต์ไม่เกินสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่ทกรีสต์มีการเพิ่มทุน ทกรีสต์อาจมีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่าสี่ (4) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทกรีสต์เดิมกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้
  - (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของทกรีสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของทกรีสต์
  - (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของทกรีสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี
2. ในกรณีที่ทกรีสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการทกรีสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทกรีสต์
3. ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทกรีสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการทกรีสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทกรีสต์และปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทกรีสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นทกรีสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

### 3.1 ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการทกรีสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทกรีสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหุ้นทกรีสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

### 3.2 ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการทกรีสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกินสามสิบ (30) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทกรีสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน  
เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการทกรีสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทกรีสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับศูนย์จุดหนึ่งศูนย์ (0.10) บาท ผู้จัดการทกรีสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะทำให้เกิดการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการทกรีสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ตั้งแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการทกรีสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น



4. ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
5. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

## (2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาท : หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย
1	16 มิถุนายน 2558 – 30 กันยายน 2558	0.220	08 ธันวาคม 2558
2	1 ตุลาคม 2558 – 31 ธันวาคม 2558	0.200	21 มีนาคม 2559
3	1 มกราคม 2559 – 31 มีนาคม 2559	0.205	10 มิถุนายน 2559
4	1 เมษายน 2559 – 30 มิถุนายน 2559	0.210	9 กันยายน 2559
5	1 กรกฎาคม 2559 – 30 กันยายน 2559	0.200	9 ธันวาคม 2559
6	1 ตุลาคม 2559 – 31 ธันวาคม 2559	0.050	28 มีนาคม 2560
7	1 มกราคม 2560 – 31 มีนาคม 2560	0.200	9 มิถุนายน 2560
8	1 เมษายน 2560 – 30 มิถุนายน 2560	0.190	8 กันยายน 2560
9	1 กรกฎาคม 2560 – 30 กันยายน 2560	0.195	8 ธันวาคม 2560
10	1 ตุลาคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560	0.160	23 มีนาคม 2561
11	1 มกราคม 2561 – 31 มีนาคม 2561	0.190	8 มิถุนายน 2561
12	1 เมษายน 2561 – 30 มิถุนายน 2561	0.190	7 กันยายน 2561
13	1 กรกฎาคม 2561 – 30 กันยายน 2561	0.190	11 ธันวาคม 2561
14	1 ตุลาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561	0.075	28 มีนาคม 2562
15	1 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	0.200	10 มิถุนายน 2562
16	1 เมษายน 2562 – 30 มิถุนายน 2562	0.190	9 กันยายน 2562
17	1 กรกฎาคม 2562 – 30 กันยายน 2562	0.185	13 ธันวาคม 2562
18	1 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562	0.170	20 มีนาคม 2563
	รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย	3.220	

# นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

## ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ด้วยทุนจดทะเบียน 3,578,900,000 บาท

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจในตลาดทุน ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR” และเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558

อนึ่ง บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ซัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

## นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์จะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือ ลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

### 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 ธันวาคมของปีใด โครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีลักษณะครบทุกลักษณะดังต่อไปนี้

- เป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและมีผลการดำเนินการอยู่ในเกณฑ์ดี (อัตราการใช้ (Occupancy Rate) ไม่น้อยกว่า ร้อยละแปดสิบห้า (85))
- มีจำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate) (ARR) ณ ขณะนั้นไม่น้อยกว่า (1) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ ณ ขณะนั้น และ (2) จำนวนอัตราค่าเช่าเฉลี่ยย้อนหลังของทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง หรือระยะเวลาเท่าที่ปรากฏผลงานที่ผ่านมา (Track Record) ในกรณีที่จะระยะเวลาไม่ครบ 5 ปี
- เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีพื้นที่ปล่อยเช่าได้ (Leasable Area) ไม่น้อยกว่า 60,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ไม่ว่าโครงการเดียวหรือหลายโครงการรวมกัน และโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นมีมูลค่าไม่น้อยกว่า 2,500 ล้านบาท

นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจพิจารณาใช้สิทธิเพื่อที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์มีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) กล่าวคือทรัพย์สินซึ่งอมาตย์ อนุมัติ และ/หรือนิติบุคคลที่ อมาตย์ อนุมัติ มีอำนาจควบคุมเป็นเจ้าของ หรือได้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า ให้เช่าในประเทศไทยและเป็นโครงการซึ่งพัฒนาแล้วเสร็จและบุคคลดังกล่าวประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าในลักษณะที่ไม่ใช่การเช่าโดยทั่วไปของบุคคลนั้น

โดย คำว่า “มีอำนาจควบคุม” นี้ให้หมายความถึง (1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลหนึ่งเกินกว่า ร้อยละ 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 ราคาที่จะลงทุนและสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

- (2) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินประเภทอื่นนอกจากทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า หากบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษา รวมถึงประเมินปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และเห็นว่าการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- (3) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการเข้าลงทุน รวมถึงประเมินความเสี่ยงในการเข้าลงทุนรวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะสร้างผลประโยชน์ตอบแทนในระยะยาวในระดับที่เหมาะสมให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ โดยในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใดๆ เพิ่มเติม บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อใช้พิจารณาอนุมัติให้กองทรัสต์เข้าทำรายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (4) กองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (ก) กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

- (ข) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยตรง

(5) กองทรัสต์มีนโยบายในการลงทุนในทรัพย์สินต่างประเทศ

## 2. การลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกิน (Excess Liquidity) กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ได้ ซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(1) ทรัพย์สินอื่น นอกเหนือจากทรัพย์สินหลักมีขอบเขตประเภททรัพย์สินดังต่อไปนี้

(ก) พันธบัตรรัฐบาล

(ข) ตัวเงินคลัง

(ค) พันธบัตรหรือหุ้นกู้ที่รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก และมีกระทรวงการคลังเป็นผู้ค้ำประกันต้นเงินและดอกเบี้ยเต็มจำนวนแบบไม่มีเงื่อนไข

(ง) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อกู้ยืม

(จ) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(ฉ) ตัวแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล หรือผู้ค้ำประกัน โดยไม่มีลักษณะของสัญญาซื้อขายล่วงหน้าแฝง

(ช) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งนี้หรือเงินฝาก ทั้งนี้ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของต่างประเทศ ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. เป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO) หรือเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federation of Exchanges (WFE)
2. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นมีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินประเภทและชนิดเดียวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
3. กองทุนรวมต่างประเทศนั้นจัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ซ) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์อื่นทั้งนี้ เฉพาะที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย



(ณ) ตราสารของ Real Estate Investment Trust ที่จัดตั้งตามกฎหมายต่างประเทศ ไม่ว่ากองทรัสต์นั้นจะจัดตั้งในรูปบริษัท กองทรัสต์ หรือรูปแบบอื่นใด ทั้งนี้ ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

1. Real Estate Investment Trust นั้นจัดตั้งขึ้นสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป และอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานที่กำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organization of Securities Commissions (IOSCO)
2. มีวัตถุประสงค์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หุ้่นสามัญของบริษัทที่มีรายชื่ออยู่ในหมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ 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 หรือมีเหตุการณ์ว่าจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์ในเรื่องเดียวกันที่กำหนดไว้สำหรับกองทุนรวมทั่วไปที่ออกตามมาตรา 117 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์

### 3. การลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์อาจลงทุนในหุ้นของนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) สัญญาเข้ากำหนดค่าเช่าโดยอ้างอิงกับผลประกอบการของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ
- (2) เป็นการลงทุนในหุ้นที่ให้สิทธิพิเศษเพื่อประโยชน์ในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของนิติบุคคล (Golden Share) ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ไม่เกินหนึ่ง (1) หุ้น โดยอย่างน้อยข้อบังคับดังกล่าว จะกำหนดให้สิทธิของกองทรัสต์ในฐานะผู้ถือหุ้นประเภท Golden Share ของนิติบุคคลนั้น สามารถที่จะป้องกันไม่ให้นิติบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ทำกับกองทรัสต์ หรือไม่ให้นิติบุคคลนั้นดำเนินการทำให้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ชำรุดบกพร่องหรือได้รับความเสียหาย

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

-ไม่มี-

## โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



หมายเหตุ : \* ถือครองหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก โดยจะต้องครองเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 ปีนับจากวันที่สัญญาตกลงกรทำการ

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้ยื่นขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อ “AMATAR”

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน และคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำหน้าที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ตลอดจนการบริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าดังกล่าวด้วย โดยรายได้ที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ ทำหน้าที่ควบคุมและกำกับกับการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

## ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

### 1. รายละเอียดทรัพย์สินของกองทรัสต์

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิท” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ประกอบด้วยอาคารโรงงาน จำนวน 88 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

#### 1. รายละเอียดข้อมูลอสังหาริมทรัพย์จำนวน 25 อาคาร (Freehold)

ลักษณะการลงทุน	ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 25 อาคาร
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	61-2-85 ไร่ (24,685.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	48,408 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและ ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วยระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	1,619.38 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)

## 1. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 25 อาคาร (Freehold)

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,781 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละ)	48.96

## 2. รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 60 อาคาร (Leasehold)

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 60 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 25 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ” ถนนเทพรัตน (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณกิโลเมตรที่ 57 ในตำบลบ้านเก่า ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี
เนื้อที่ดิน	153-3-49 ไร่ (61,549.00 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	105,516.02 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วย ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	2,992.61 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,737.17 ล้านบาท ประเมินโดยบริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละ)	75.24

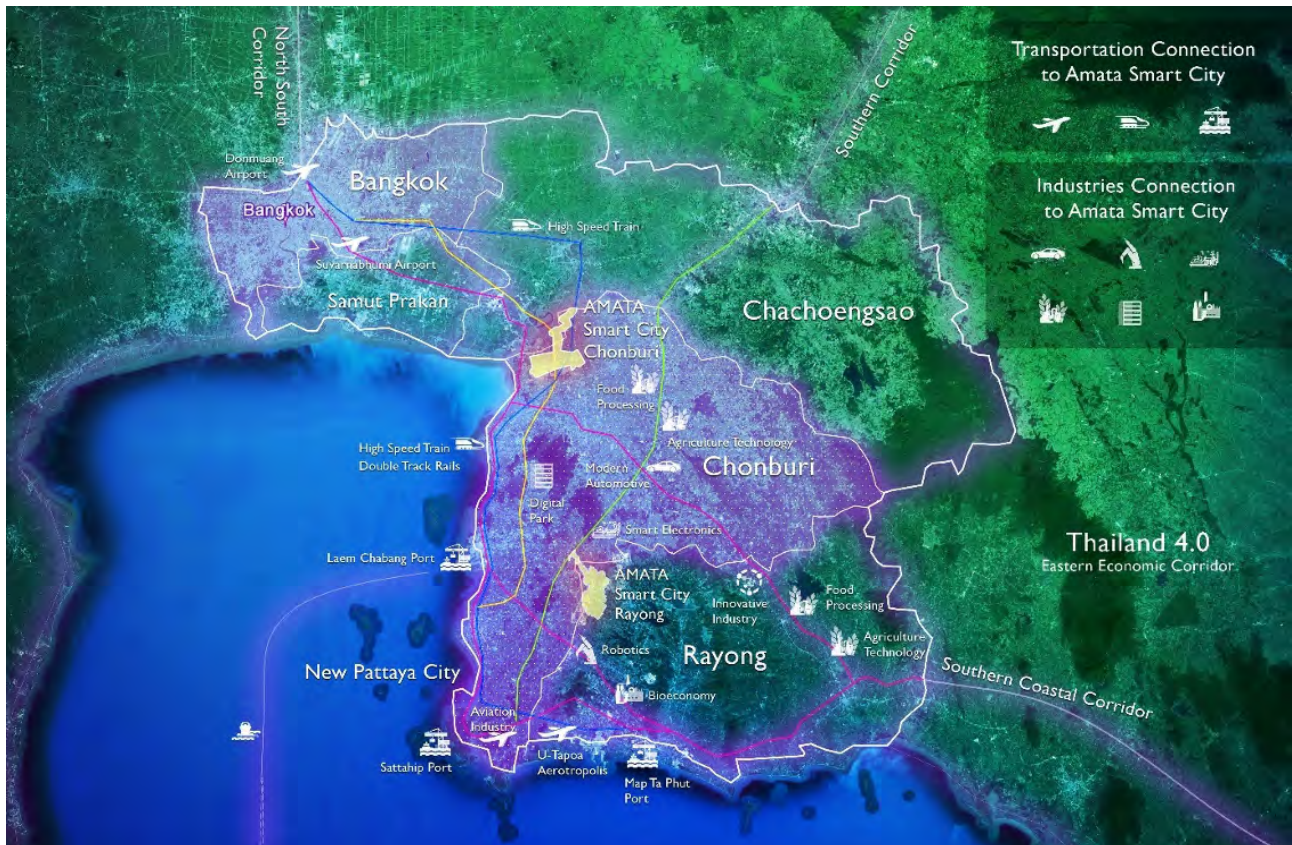
### 3.รายละเอียดข้อมูลของทรัพย์สินจำนวน 3 อาคาร (Leasehold)

ลักษณะการลงทุน	สิทธิการเช่า 30 ปี (Leasehold) ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน-สำนักงาน อาคารป้อมยาม พร้อมระบบงานมาตรฐานต่างๆ จำนวน 3 อาคาร
ระยะเวลาลงทุน	ภาระการเช่าตามสัญญาเช่า มีอายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558) ปัจจุบันสิทธิเช่าคงเหลือ 25 ปี 206 วัน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อยู่ภายใน “ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ” แยกจากถนนสายสัตหีบ-ฉะเชิงเทรา (ทล.331) บริเวณหลักกิโลเมตร 39+600 ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 11.40 กิโลเมตร ในตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
เนื้อที่ดิน	8-3-48.1 ไร่ (3,548.10 ตารางวา)
พื้นที่ใช้สอยรวม	6,662.50 ตารางเมตร
สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง, ไม่มีอุทกภัยและไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหาเรื่องมลพิษ
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคหลักของอาคารโรงงานของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสื่อสาร ระบบป้องกันอัคคีภัย
มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	180.97 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	172.83 ล้านบาท (บริษัท เอียร์ แอปไพร์ซัล จำกัด)
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินต่อมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	4.75



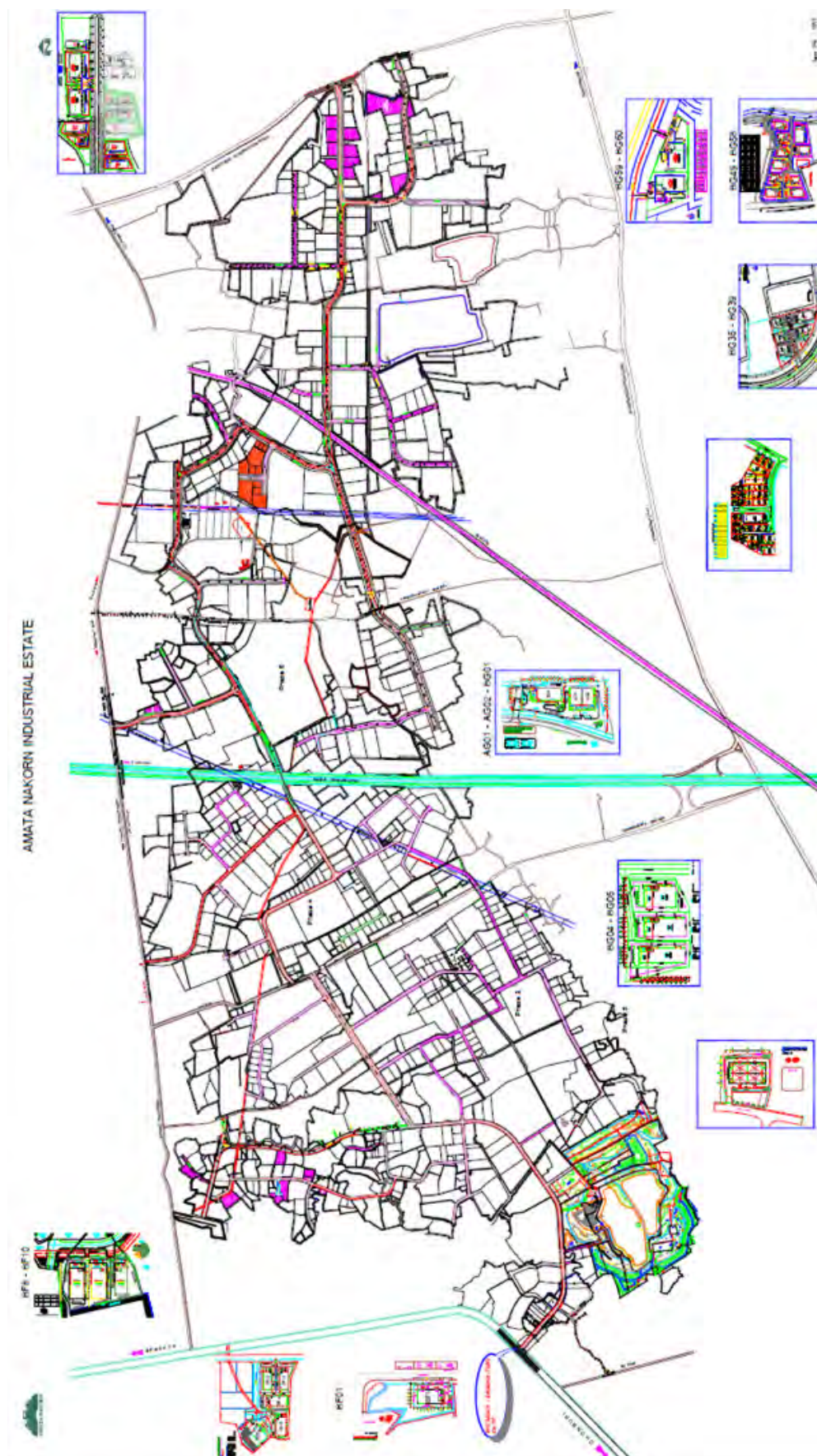


## แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์



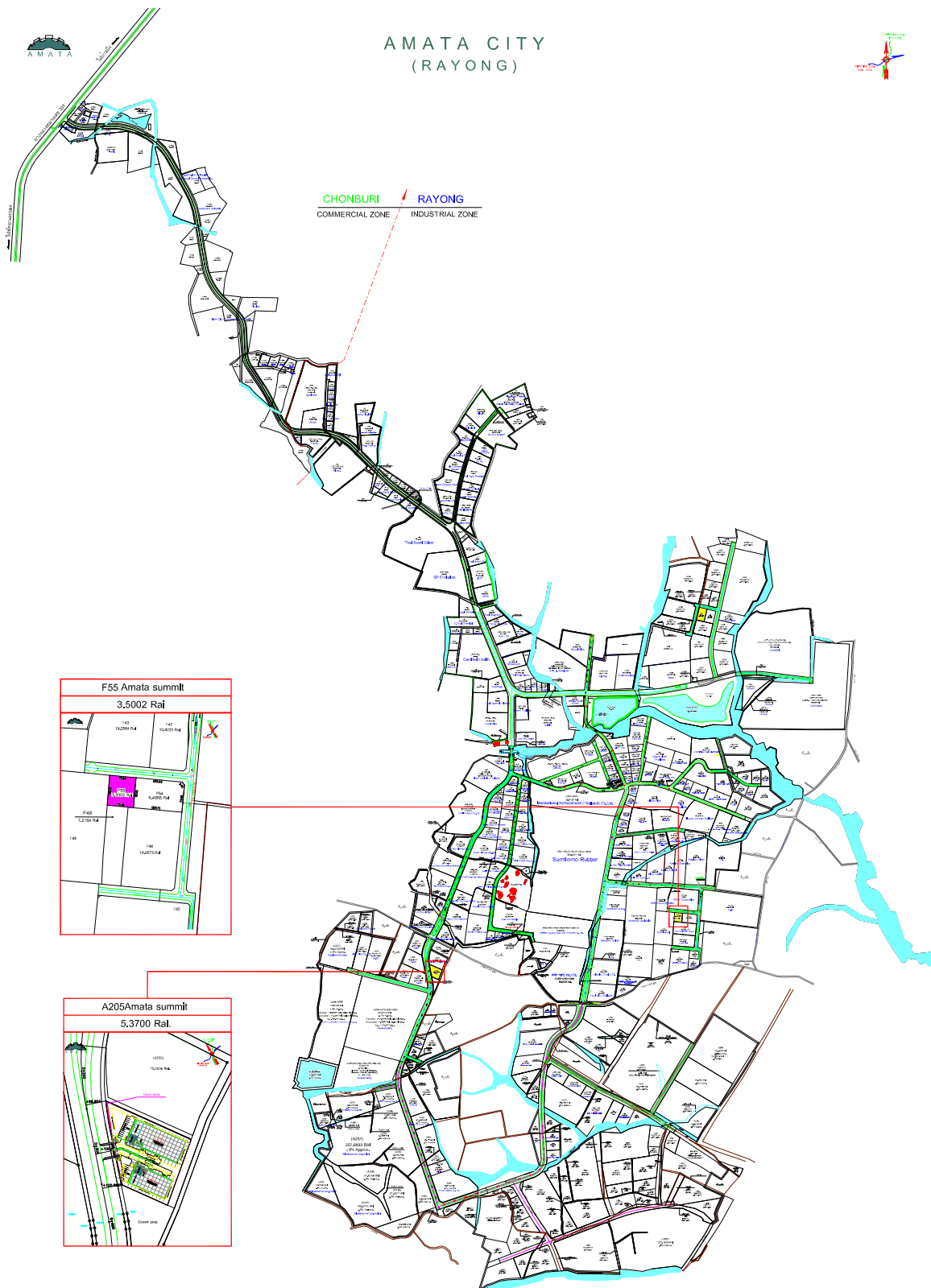


## แผนภาพที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี (ภาพรวม)



- ทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)
- ทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)

# แผนภาพที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ตั้งอยู่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง (ภาพรวม)



## รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน จำนวน 88 อาคารโรงงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังต่อไปนี้

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	IVT (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน			รูปแบบการลงทุน กองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
1	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG07	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่รวมจำนวน 1 อาคาร	2827 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	43	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
2	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG08	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่รวมจำนวน 1 อาคาร	2828 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	03	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
3	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG09	7	1,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่รวมจำนวน 1 อาคาร	2678 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	04	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
4	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG10	7	3,010	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่รวมจำนวน 1 อาคาร	2679 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
5	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG11	7	5,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่รวมจำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26726 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	34	
6	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG12	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่รวมจำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
7	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG13	7	1,449	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่รวมจำนวน 1 อาคาร	26789 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	13	1	44	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
							26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โหนดที่ต้น เลวที่ / กิ่ง	เนื่อที่ต้น			รูปแบบ การลงทุ งขององค์กร
								ไร่	งาน	ตารางวา	
8	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG14	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	
9	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG15	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	
10	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG16	7	2,160	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26791 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	
11	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG17	7	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26790 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	
12	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG18	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
13	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG19	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
14	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG20	7	1,025	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 อาคาร	26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	05	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26787 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				



ลำดับที่	บุคคลากร	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	รหัส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	ไอเทคที่ค้น เลขที่ / กิ่ง	เนื่อที่ค้น			รูปแบบ การลง ของกองทรัสต์
								ไร่	งาน	ตารางวา	
15	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG21	7	4,650	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26793 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	02	
16	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG22	7	1,525	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26794 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	0	00	
17	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG23	7	2,005	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	
18	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG24	7	3,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	
19	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG25	7	2,425	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	
20	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG26	7	1,300	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	
21	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG27	7	1,300	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
							26795 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	3	47	

ลำดับที่	บุคคลากร	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โหนดที่ติดตั้ง เลก / กิ่ง	เนื้องาน			รูปแบบ การลง ขององค์กร
								ไร่	งาน	ตารางวา	
22	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG28	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
23	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG29	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี	15	0	01	กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
24	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG30	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
25	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG31	7	1,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	26792 ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี				กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์
รวมทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ ถือครองโดยสมบูรณ์ (freehold) ในอมตะ ซิตี้ ชลบุรี											
26	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบ เสร็จ	AF01	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี 21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	3	3	39	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	เฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	ไอศกัณฑ์ เลขที่ / กัณฑ์	เนื้อที่ ตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองรังวัดเข้าลงทุน			รูปแบบการ ลงทุน ขององค์กร
								ไร่	งาน	ตารางวา	
27	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF02	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
28	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF03	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	91	สิทธิการเช่า
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
29	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	AF04	2	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	9361 ต.บ้านเก่า (บ้านมอญ) อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
							21948 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
30	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG01	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
							23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
31	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	AG02	6	851.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	2	71	สิทธิการเช่า
							23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				
32	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบการเสรี	BF01	2	1,218	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	42	สิทธิการเช่า
							23626 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				

ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่คืบตามเอกสารสิทธิ์ที่กองรังวัดเข้าลงทุน			รูปแบบการลงทุนขององค์กร
								ไร่	งาน	ตารางวา	
33	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบบริการเสรี	BF02	2	1,280.52	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่จำนวน 4 อาคาร	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	1	46	สิทธิการเช่า
34	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบบริการเสรี	BF03	2	1,280.52		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
35	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบบริการเสรี	BF04	2	1,515.14		22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
36	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบบริการเสรี	BF05	2	1,588.56	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่จำนวน 4 อาคาร	22735 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	3	29	สิทธิการเช่า
37	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบบริการเสรี	BF06	2	1,702.88		26250 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
38	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบบริการเสรี	BF07	2	1,288		28361 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
39	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบบริการเสรี	BF08	2	1,775	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่จำนวน 3 อาคาร	26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	27	สิทธิการเช่า
40	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบบริการเสรี	BF09	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
41	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตประกอบบริการเสรี	BF10	2	2,430		26188 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
42	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรมทั่วไป	BG01	6	1,203.60	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีพื้นที่จำนวน 1 อาคาร	23895 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	ตั้งอยู่บนโฉนดเดียวกับโรงงาน AG 01 และ AG 02			สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บุคคล อุทิศกรรม	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	รหัส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ / ที่ตั้ง	เนื้อที่ ตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองรังวัดเข้าลงน			รูปแบบ การลงน ของกองรังวัด
								ไร่	งาน	ตารางวา	
43	อมตะวิทย์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG02	2	1,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 2 อาคาร	24991 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	2	2	48	สิทธิการเช่า
44	อมตะวิทย์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG03	2	1,215	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	24994 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	0	0	20	สิทธิการเช่า
							26052 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	1	2	53	
45	อมตะวิทย์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG04	2	1,223.80	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 3 อาคาร	25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	96	สิทธิการเช่า
46	อมตะวิทย์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG05	2	1,416		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
47	อมตะวิทย์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG06	2	1,553.70		25059 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
48	อมตะวิทย์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG32	2	1,041.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 3 อาคาร	32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	3	73	สิทธิการเช่า
49	อมตะวิทย์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG33	2	1,266.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
50	อมตะวิทย์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG34	2	1,562.50		32570 ต.บ้านเก่า อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า



ลำดับที่	นิคมอุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	ไอเทคที่ค้น เลขที่ / กี่ตั้ง	เนื้อหาต้น			รูปแบบ การลง กองทุน ขององค์กร
								ไร่	งาน	ตารางวา	
51	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG35	9	1,570	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
52	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG36	9	1,329	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
53	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG37	9	1,329	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	11	1	95	สิทธิการเช่า
54	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG38	9	1,312	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
55	อมตะซิตี้ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG39	9	2,170	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	35964 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บุคคลากร	เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	ไอเทคที่ค้น เลก / กิ่ง	เนื้องาน			รูปแบบ การลง ขององค์กร
								ไร	งาน	ตารางวา	
56	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG49	9	2,672	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
57	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG50	9	1,867	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
58	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG51	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
59	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG52	9	2,167	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
60	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG53	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
61	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG54	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	27	2	35	สิทธิการเช่า
62	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG55	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
63	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG56	9	1,807	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
64	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG57	9	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
65	อมตะจิต ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG58	9	1,717	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34026 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บุคคล อุทิศกรรม	เขต เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	ไอศกัณฑ์ เลขที่ / กิ่ง	เนื้อที่ ตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองรังวัดเข้าเล่ม			รูปแบบ การลง ของกองรังวัด
								ไร่	งาน	ตารางวา	
66	อมตะจิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG59	9	1,438	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	4	0	33	สิทธิการเช่า
67	อมตะจิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG60	9	1,313	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	34030 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
68	อมตะจิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG61	8	2,767	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
69	อมตะจิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG62	8	2,872	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40196 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	27	สิทธิการเช่า
70	อมตะจิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG66	8	1,437	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
71	อมตะจิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG67	8	3,222	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40168 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	0	07	สิทธิการเช่า
72	อมตะจิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG68	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40178 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	6	3	62	สิทธิการเช่า
73	อมตะจิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG69	8	5,032	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40179 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	2	06	สิทธิการเช่า
74	อมตะจิตต์ ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไป	BG63	8	5,277	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บุคคล อุสาหกรรรม	เขต เขต (Zone)	ชื่อโรงงาน	แฟส	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	ไอศกัณฑ์ เลวที่ / กัณฑ์	ไอศกัณฑ์ ตามเอกสารสิทธิ์ ที่กองกรรสดั้จาลงนุ			รูปแบบ การลงนุ ของกองกรรสดั้
								ไร้	งาน	ตารางวา	
75	อมตะวืตดั้ ชลนุรี	เขตอุตสาหกรรรม ทัวไ้	BG64	8	1,187	อาคารคองกรัตเลอริมเหล็ก ชั้นเดอวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี 40198 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี	7	0	13	สิทธิการเช่า
76	อมตะวืตดั้ ชลนุรี	เขตอุตสาหกรรรม ทัวไ้	BG65	8	2,017	อาคารคองกรัตเลอริมเหล็ก ชั้นเดอวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร	40197 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี 40198 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
77	อมตะวืตดั้ ชลนุรี	เขตอุตสาหกรรรม ทัวไ้	BG70	8	2,312	อาคารคองกรัตเลอริมเหล็ก ชั้นเดอวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี				สิทธิการเช่า
78	อมตะวืตดั้ ชลนุรี	เขตอุตสาหกรรรม ทัวไ้	BG71	8	1,437	อาคารคองกรัตเลอริมเหล็ก ชั้นเดอวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี	8	1	17	สิทธิการเช่า
79	อมตะวืตดั้ ชลนุรี	เขตอุตสาหกรรรม ทัวไ้	BG72	8	1,812	อาคารคองกรัตเลอริมเหล็ก ชั้นเดอวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร	40180 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี				สิทธิการเช่า
80	อมตะวืตดั้ ชลนุรี	เขตอุตสาหกรรรม ทัวไ้	BG73	8	1,312	อาคารคองกรัตเลอริมเหล็ก ชั้นเดอวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร	40198 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี				สิทธิการเช่า
81	อมตะวืตดั้ ชลนุรี	เขตอุตสาหกรรรม ทัวไ้	BG74	8	1,312	อาคารคองกรัตเลอริมเหล็ก ชั้นเดอวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร	40198 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี	8	1	55	สิทธิการเช่า
82	อมตะวืตดั้ ชลนุรี	เขตอุตสาหกรรรม ทัวไ้	BG75	9	1,032	อาคารคองกรัตเลอริมเหล็ก ชั้นเดอวมีชั้นลอลย จำนวน 1 อาคาร	28262 ต.หนองกะพะ อ.พานทอง จ.ชลนุรี	2	0	65	สิทธิการเช่า

ลำดับที่	บิดม อุตสาหกรรม	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไ	ชื่อโรงงาน	แฟ	พื้นที่อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	รายละเอียด อาคารโรงงาน	ใบค้ต้น เลขที่ / ก้ตั้ง	เนื้อที่ต้น			รูปแบบ การลงน ของกองกร้ศด
								ไร่	งาน	ตารางวา	
83	อมตะช้ด ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไ	BG76	8	3,572	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวม้ต้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
84	อมตะช้ด ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไ	BG77	8	1,187	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวม้ต้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี	9	2	75	สิทธิการเช่า
85	อมตะช้ด ชลบุรี	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไ	BG78	8	1,687	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวม้ต้นลอย จำนวน 1 อาคาร	40193 ต.หนองกะจะ อ.พานทอง จ.ชลบุรี				สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในอมตะ ช้ด ชลบุรี											
86	อมตะช้ด ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไ	G1	-	1,563	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	153	3	49	สิทธิการเช่า
87	อมตะช้ด ระยอง	เขตอุตสาหกรรม ทั่วไ	G2	-	2,617	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	26820 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	5	1	48	สิทธิการเช่า
88	อมตะช้ด ระยอง	เขตประกอบกร เสรี	F1	-	2,482.50	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร	18344 ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง	3	2	0.1	สิทธิการเช่า
รวมทรัพย์สินที่ลงนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในอมตะช้ด ระยอง											
รวมทั้งหมด								224	1	82.1	



## ราคาทรัพย์สินที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งสุดท้าย

บริษัท เอียร์ แอฟไพร์ซ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินอิสระได้เข้าดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2562 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ราคาประเมินรวมล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 4,691,000,000 บาท สำหรับสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

### (1) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ประกอบด้วย 2 ส่วน

#### ส่วนที่ 1 (บางส่วนของเฟส 7) / กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)

ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 12 ฉบับ (แปลง BG07 ถึง BG31) เนื้อที่รวม 61 ไร่ 2 งาน 85 ตารางวา (24,685 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงานพร้อมสำนักงาน และอาคารป้อมยาม จำนวน 25 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 48,408 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 1,781,000,000 บาท

สมบัติฐาน	รายละเอียด	
	2562	2561
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท เอียร์ แอฟไพร์ซ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ประเมินค่าบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
พื้นที่ปล่อยเช่า	25 อาคาร, 48,408.00 ตารางเมตร	25 อาคาร, 48,408.00 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 83-95%	อัตราเฉลี่ย 92%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 220 บาท/ตร.ม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตร.ม.
อัตราการเติบโต	2% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่ตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>1</sup>	2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 8.30% <sup>2</sup>	ที่ 8%

หมายเหตุ ปี 2562 : <sup>1</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>2</sup> อัตราคิดลดพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 1.7%, อัตราเงินเฟ้อ 2%, ค่าชดเชยความเสี่ยงต่างๆ 4.6%

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

ประกอบด้วยสิทธิการเช่า บนโฉนดที่ดินจำนวน 26 ฉบับ (แปลง AF01-04, AG01-02, BF01-10, BG01-06, BG32-39, BG49-78) เนื้อที่รวม 153 ไร่ 3 งาน 49 ตารางวา (61,549 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้าง คือ อาคารโรงงาน พร้อมสำนักงาน จำนวน 60 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 105,516.02 ตารางเมตร พร้อมงานระบบมาตรฐานต่างๆ ภายในอาคาร ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 2,737,169,280 บาท

สมบัติฐาน	รายละเอียด	
	2562	2561
บริษัทผู้ประเมินราคา	บริษัท เอียร์ แอฟไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 25 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 26 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร	60 อาคาร, 105,516.02 ตารางเมตร
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	อัตราเฉลี่ย 87-95%	อัตราเฉลี่ย 92%
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณาเฉลี่ย 225 บาท/ตร.ม.	ราคาเช่าตลาดใช้พิจารณา 215-225 บาท/ตร.ม.
อัตราดอกเบี้ย	2% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>3</sup>	2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 9.85% <sup>4</sup>	ที่ 9.50%

หมายเหตุ ปี 2562 : <sup>3</sup>ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>4</sup> อัตราคิดลดพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2% ,อัตราเงินเฟ้อ 2% และค่าชดเชยความเสี่ยงต่างๆ และ Leasehold Premium 5.85%

## (2) ที่ดิน อาคารโรงงาน และงานระบบในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง

ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานพร้อมสำนักงานและอาคารป้อมยามให้เช่า (Leasehold) จำนวน 3 อาคาร (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 (3,548.1 ตารางวา) ภาระการเช่าตามสัญญาเมื่ออายุสัญญา 30 ปี (ตั้งแต่วันที่ 25 มิถุนายน 2558 ) ราคาประเมินล่าสุดมีมูลค่าเท่ากับ 172,830,720 บาท

สมบัติฐาน	รายละเอียด	
	2562	2561
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้	วิธีรายได้
ระยะเวลาการประเมินมูลค่า	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 25 ปี 206 วัน	ประเมินค่าบนสิทธิการเช่า 26 ปี 206 วัน
พื้นที่ปล่อยเช่า	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร	3 อาคาร 6,662.50 ตารางเมตร
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	87% - 95%	80% - 97%
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา เฉลี่ย 200 บาท/ตรม	ราคาค่าเช่าตลาดใช้พิจารณา เฉลี่ย 200 บาท/ตรม
อัตราการเติบโต	2% ทุกๆ 1 ปี	3% ทุกๆ 1 ปี
ค่าบริหารจัดการ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	ตามที่ระบุเป็นจำนวนแน่นอนตลอดอายุสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่เกิน 4% ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าเงินสำรองบำรุงรักษา ซ่อมแซมอาคาร	2% ของรายได้รวม <sup>5</sup>	2% ของรายได้รวม
อัตราคิดลด	ที่ 9.85% <sup>6</sup>	ที่ 9.50%

หมายเหตุ ปี 2562 : <sup>5</sup> ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด อ้างอิงจากสถิติย้อนหลังที่ผ่านมาและข้อมูลการซ่อมบำรุงอาคารโรงงาน

<sup>6</sup> อัตราคิดลดพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 2% ,อัตราเงินเฟ้อ 2% และค่าชดเชยความเสี่ยงต่างๆ และ Leasehold Premium 5.85%

## การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

## การจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

## การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างอัตราเงินจ่ายจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ดังนี้

## • การบริหารทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีรวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในอดีต เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับกำไรจากการดำเนินงาน หากผลประกอบการของกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะวิเคราะห์เพื่อหาสาเหตุ รวมถึงปรับปรุงและพัฒนาแผนการดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สามารถบรรลุเป้าหมายที่คาดหวัง

## • การกำหนดค่าเช่าให้เหมาะสม

## • การพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

## • การเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนโดยการดูแลรักษาพื้นที่ของโครงการและพัฒนาปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สิน

เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สิน กองทรัสต์จะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนโดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้วางจ้างบริษัทอมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดีให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้ที่มีสนใจจะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจรจาในข้อสัญญากับผู้ที่มีสนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ

## ลักษณะของสัญญา

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาดูคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

โดยอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

### อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	บิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี		บิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง		รวม	
	(อาคาร)	(ร้อยละ)	(อาคาร)	(ร้อยละ)	(อาคาร)	(ร้อยละ)
2563	24	25.04	1	37.39	25	25.42
2564	26	40.45	0	0	26	39.23
2565	24	33.61	1	62.61	25	34.49
2566	1	0.90	0	0	1	0.86
รวม	75	100.00	2	100.00	77	100.00

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเหตุ : อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ซึ่งจากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่าอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์มีการกระจายตัว ซึ่งการกระจายตัวดังกล่าวจะช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าในปีนั้นๆ นอกเหนือจากนั้นโดยปกติแล้วผู้เช่ารายย่อยจะทำการต่อสัญญาหลังจากสัญญาเช่าครบกำหนด เนื่องจากทางผู้เช่ารายย่อยต้องมีการลงทุนในการตั้งสายการผลิตซึ่งใช้เวลาและเงินทุนจำนวนมาก ดังนั้นการเช่าเพียง 3 ปีตามสัญญาเช่ามาตรฐานแล้วย้ายออกจะทำให้เกิดความไม่คุ้มค่าในการลงทุน

## รายได้ของกองทรัสต์

จากรูปแบบการจัดหาผลประโยชน์ดังที่ได้กล่าวไปแล้ว รายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะยาวให้แก่ผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าจะนำที่ดินและอาคารโรงงานไปประกอบกิจการของตนเอง เช่น ขนส่ง ธุรกิจผลิตอะไหล่รถยนต์ ชิ้นส่วนเครื่องจักรกลสำหรับเครื่องจักร เครื่องอุปโภคบริโภค ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ ในการปล่อยเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาให้ผู้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานแก่ผู้เช่าโดยตรง และกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าเช่าในรูปแบบของค่าเช่าคงที่

## รายละเอียดของผู้เช่า

ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งกลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับต้นๆ ก็ยังคงเป็นผู้เช่าบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น ถึงร้อยละ 59 สัญชาติเอเชียร้อยละ 16 สัญชาติอเมริการ้อยละ 15 สัญชาติยุโรปร้อยละ 8 ในขณะที่เป็นสัญชาติไทยและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 2 จะพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าในกลุ่มสัญชาติเอเชียจะเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ ซึ่งในกลุ่มนี้จะเป็นผู้เช่าสัญชาติจีนที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์จะมีการกระจายตัวจากหลากหลายแห่ง มีใช้กลุ่มลูกค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพียงแห่งเดียวเหมือนเช่นในอดีต

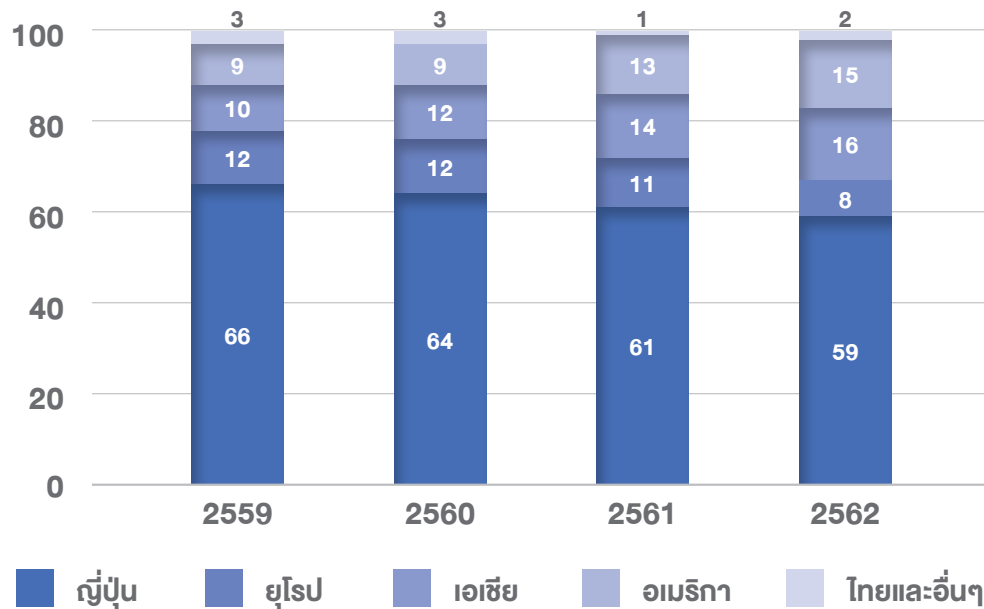
หากจำแนกผู้เช่าของกองทรัสต์ตามประเภทธุรกิจ พบว่ามีการกระจายตัวจากหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมทางด้านกระบวนการผลิตต่างๆ ได้แก่การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางการบริการ โลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2562-31 ธันวาคม 2562 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้

## สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ

สัญชาติ	2559		2560		2561		2562	
	รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	ร้อยละ	รายได้ค่าเช่า (ล้านบาท)	ร้อยละ
ญี่ปุ่น	236.57	66	237.11	64	233.28	61	226.54	59
ยุโรป	42.82	12	45.02	12	41.67	11	29.61	8
เอเชีย	35.27	10	44.44	12	53.45	14	61.47	16
อเมริกา	32.88	9	35.44	9	48.28	13	56.27	15
ไทยและอื่นๆ	9.94	3	10.99	3	5.10	1	7.34	2
รวม	357.48	100	373.00	100	381.78	100	381.23	100

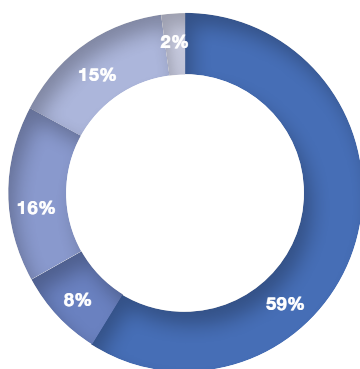


## สัดส่วนผู้เช่าแยกตามสัญชาติ 2559-2562



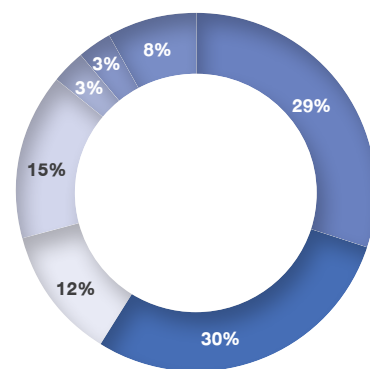
ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

## สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ 2562



■ ญี่ปุ่น 59% ■ ยุโรป 8% ■ เอเชีย 16%  
■ อเมริกา 15% ■ ไทยและอื่นๆ 2%

## สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ 2562



■ กระบวนการผลิตต่างๆ 30% ■ ชิ้นส่วนยานยนต์ 29%  
■ โลจิสติกส์และอื่นๆ 8% ■ บริการ 3%  
■ ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์ 3% ■ เครื่องอุปโภค บริโภค 15%  
■ ชิ้นส่วนเครื่องจักร 12%

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

## ผู้เช่ารายใหญ่จำนวน 10 อันดับแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ลำดับ	คิดเป็นสัดส่วนของรายได้รวม <sup>1</sup>	รายได้ (ล้านบาท)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญา <sup>2</sup>	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	7%	25.14	2565	ญี่ปุ่น	เครื่องอุปโภคบริโภค
2	4%	13.17	2564	เอเชีย	ชิ้นส่วนยานยนต์
3	3%	12.85	2564	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
4	3%	12.05	2564	อเมริกา	ชิ้นส่วนยานยนต์
5	3%	11.10	2564	อเมริกา	ผลิตภัณฑ์ทางการแพทย์
6	3%	9.41	2564	อเมริกา	ชิ้นส่วนเครื่องจักรกล
7	2%	8.99	2563 และ 2564	อเมริกา	ชิ้นส่วนยานยนต์
8	2%	8.75	2564	อเมริกา	บริการ
9	2%	8.35	2565	ญี่ปุ่น	กระบวนการผลิตต่างๆ
10	2%	8.04	2564	เอเชีย	กระบวนการผลิตต่างๆ
	31%	117.85			

หมายเหตุ : <sup>1</sup> รายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

<sup>2</sup> ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของแต่ละสัญญาเป็นข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

## ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (อมตะ ชัมมิท) ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะ ชัมมิทโกรท เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิทจัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิทได้ดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 15 ปี มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโรงงานให้เช่า ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยองเป็นอย่างดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อมตะ ชัมมิท มีพื้นที่ให้เช่ารวม 63,450.05 ตารางเมตร โดยเป็นอาคารโรงงานให้เช่าทั้งที่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง จำนวนทั้งสิ้น 46 อาคาร และโครงการอมตะซิตี้พลาซ่า ตั้งอยู่ในนิคมอมตะซิตี้ ระยอง เป็นโครงการทางด้านพาณิชยกรรม ปลอยเช่าพื้นที่ให้กับร้านค้า

อมตะ ชัมมิท ยังได้มีการวางแผนก่อสร้างโรงงานให้เช่าทั้งแบบมาตรฐานและตามความต้องการของลูกค้า (built to suit) รวมทั้งยังพิจารณาถึงการลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ด้วย เช่น คลังสินค้า, สำนักงานให้เช่า ฯลฯ

## คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากกองทรัสต์ จะประกอบไปด้วย 2 ส่วนคือ ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน โดยมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ส่วนนี้จะจ่ายให้เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 (คำนวณทุก 3 ปี) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 25 ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้ารอบการพิจารณา ทั้งนี้ กำหนดค่าธรรมเนียมพื้นฐานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากกองทรัสต์ จะไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV) และค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับจากกองทรัสต์จะไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (NAV)

## ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทรัสต์

อมตะ ชัมมิต ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Property Manager) และ บริษัท อมตะชัมมิต รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีความสัมพันธ์ โดยที่ อมตะ ชัมมิต เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2562 อมตะ ชัมมิต ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทดังกล่าว

## กลไกหรือมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์

เนื่องจาก อมตะ ชัมมิต เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์มีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้
  - (1.1) ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - (1.2) ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - (1.3) บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - (1.4) การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล
- (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - (2.1) ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
  - (2.2) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (2.3) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(2.4) ทั้งนี้ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการ ที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้น

(3) นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(3.1) การทำธุรกรรมประเภทต่างๆระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไข ที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์

(3.2) นอกจากนี้กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลง ร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารโรงงานทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องนำเสนอ ทรัพย์สินผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมกับทรัพย์สินทั้งหมดของกองทรัสต์ทั้งที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้า เป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ อีกทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญา แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนดดั่งนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่าจะสามารถควบคุมให้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

## การรับประกันรายได้

ทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

## การกู้ยืมเงิน

### นโยบายการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินโดยการขอสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถ ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ หรือออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม รวมถึงก่อภาระผูกพัน แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อนำเงินที่ได้มาลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มเติม ปรับปรุงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ ลงทุนแล้ว หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นใดที่เป็นประโยชน์ในทางธุรกิจของกองทรัสต์ โดยอยู่ภายใต้ข้อกำหนดดังต่อไปนี้

#### (1) มูลค่าการกู้ยืม

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ จะมีข้อจำกัดให้มูลค่าการกู้ยืมไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่ การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

(1.1) ร้อยละสามสิบห้า (35) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(1.2) ร้อยละหกสิบ (60) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถือ อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (investment grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกินหนึ่งปี ก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินข้างต้น ให้ความหมายรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความ มุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

## (2) การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ จำกัดเฉพาะกรณีที่เป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

(2.1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม

(2.2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

## ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

ในวันที่ 19 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และได้เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวรวมเป็นเงิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนมิถุนายน 2563

เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2561 ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน) ได้ขายเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน ของกองทรัสต์เป็นจำนวนเงิน 360 ล้านบาทให้กับธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ย การคิดดอกเบี้ย การค้ำประกันและเงื่อนไขทางการเงินเป็นไปตามสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม

ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมจากผู้ให้กู้เดิมทั้ง 3 รายคือ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) มาเป็น ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินกู้ยืมรวมทั้งสิ้น 1,260 ล้านบาท เป็นวงเงินสินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา จำนวน 1,200 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสัญญาเงินกู้ดังนี้คือ

ผู้ให้กู้	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์ที่กระทำการในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	วงเงินกู้ที่ 1 : วงเงินสินเชื่อเงินกู้แบบมีระยะเวลา จำนวนรวม 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการรีไฟแนนซ์เงินกู้ระยะยาว ซึ่งกู้ยืมไปเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่เข้ากองทรัสต์ครั้งแรกจากสถาบันการเงินเดิม วงเงินกู้ที่ 2 : วงเงินสินเชื่อออกตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 60 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการหมุนเวียนในกิจการ
อัตราดอกเบี้ย	วงเงินกู้ที่ 1 : Fixed Deposit 6M. +2% วงเงินกู้ที่ 2 : Fixed Deposit 6M. +2% อนึ่ง อัตรา Fixed Deposit 6 M. คือ อัตราเงินฝากประจำ 6 เดือน ประเภทนิติบุคคล ซึ่งอัตราดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามประกาศของธนาคาร
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ และการสิ้นสุดสัญญาเงินกู้	วงเงินกู้ที่ 1: ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปีนับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้วงเงินกู้ที่ 1 ครั้งแรก วงเงินกู้ที่ 2: ระยะเวลาไม่เกิน 90 วัน หากระยะเวลาตั๋วสัญญาใช้เงินไม่ถึง 90 วัน ให้ Rollover ตั๋วสัญญาใช้เงินได้ตามระยะเวลาที่เหลือ รวมแล้วไม่เกิน 90 วัน

<b>การชำระเงินต้น</b>	<p>ชำระคืนโดยการทยอยชำระและ/หรือชำระคืนครั้งเดียว อย่างไรก็ตามยอดเงินกู้คงค้างทั้งหมดจะถูกชำระ ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ โดย ณ วันครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปีที่ 5 บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีต่างๆ โดยจะคำนึงถึงสภาวะแวดล้อมทางเศรษฐกิจ ณ ขณะนั้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์ เช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทประกันภัย และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่สามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้เพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinancing) เป็นต้น</p>
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	<p>ชำระรายเดือน</p>
<b>หลักประกันการกู้ยืม</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. จ้างนองที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง อาคารโรงงาน ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดิน ในสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จำนวน 25 อาคาร</li> <li>2. ให้ดำเนินการทำประกันภัย (All Risk Insurance) สลักหลังกรมธรรม์ประกันภัย ให้ธนาคารเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม</li> </ol>
<b>ข้อปฏิบัติทางการเงินหลัก (Key Financial Covenants)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 30</li> <li>2. ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ไม่เกินกว่า 5 เท่า โดยรายละเอียดการคำนวณจะเป็นไปตามสัญญาเงินกู้</li> </ol>
<b>ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่ก่อบุริมสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆเหนือสินทรัพย์ที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนครั้งแรก ในส่วนที่ไม่ได้เป็นหลักประกันของธนาคาร ไม่ว่าจะเป็นทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคารยกเว้น <ul style="list-style-type: none"> <li>• ก่อภาระผูกพันทางการเงินเพื่อเป็นการประกันหนี้ที่เข้าเงื่อนไขยินยอมตามสัญญาเงินกู้</li> <li>• ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ทั้งนี้ต้องเป็นสัญญาเช่าที่ทำในทางการค้าปกติ</li> <li>• ก่อภาระผูกพันภายใต้การทำสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน โดยได้รับการยินยอมจากธนาคาร</li> </ul> </li> <li>2. ผู้กู้จะไม่ทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ในฐานะผู้ให้เช่าโดยมีระยะเวลาตามสัญญาเช่ามากกว่า 3 ปี 6 เดือนโดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร</li> </ol>



ข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้	<p>3. ผู้กู้จะต้องไม่ทำสัญญาเช่าโดยเป็นสัญญาเช่าที่จ่ายค่าเช่าล่วงหน้าที่ได้รับค่าเช่าล่วงหน้ามากกว่า 1 ปี เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร</p> <p>4. ผู้กู้จะต้องไม่ทำการใดๆ ที่จะส่งผลให้เกิดการด้อยค่าเสื่อมราคา เกิดความเสียหายหรือก่อผลกระทบอย่างหนึ่งอย่างใดต่อมูลค่าของทรัพย์สิน เว้นเสียแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคาร ยกเว้นความเสียหายหรือเสื่อมค่าอันเกิดจากการใช้สอยทรัพย์สินนั้นตามปกติ</p>
ค่าธรรมเนียมการชำระหนี้ก่อนครบกำหนด	ไม่มี

## สถานะการกู้ยืมเงินระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ยอดเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2562	2561
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	480,000
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	360,000
ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	-	360,000
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,200,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000	1,200,000
สัดส่วนเงินกู้ยืมเงินต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	24.10	24.21

# โครงสร้างการจัดการ

## ผู้จัดการกองทรัสต์

### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2557 และได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2558

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ ภายใต้ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

#### สรุปข้อมูลที่สำคัญของบริษัทฯ

ชื่อบริษัท	บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (Amata Summit Reit Management Company Limited)
เลขทะเบียนบริษัท	0105557048153
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	1 เมษายน 2557
ที่ตั้งของบริษัท	2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 5 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์: +66 2 792 0089 โทรสาร: +66 2 318 1096 อีเมลล์: ir@amatareit.com
เว็บไซต์	www.amatareit.com
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท)
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
รายชื่อกรรมการ	1. นายอภิรักษ์ ฤๅณนง ประธานกรรมการและกรรมการ 2. นายสรพล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา กรรมการอิสระ 3. นางสาวกานติมา เจริญไทยประเสริฐ กรรมการ
ผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการ 2 ท่านลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม

## 2. ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ชัมมิก ริทส์ แอเมจเมนต์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

### ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นสูงสุดที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด (%)
1	บริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด	99,997	99.997
2	นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์	1	0.001
3	นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ	1	0.001
4	นายสันติ พัฒนะเมสียง	1	0.001
	<b>รวม</b>	<b>100,000</b>	<b>100</b>

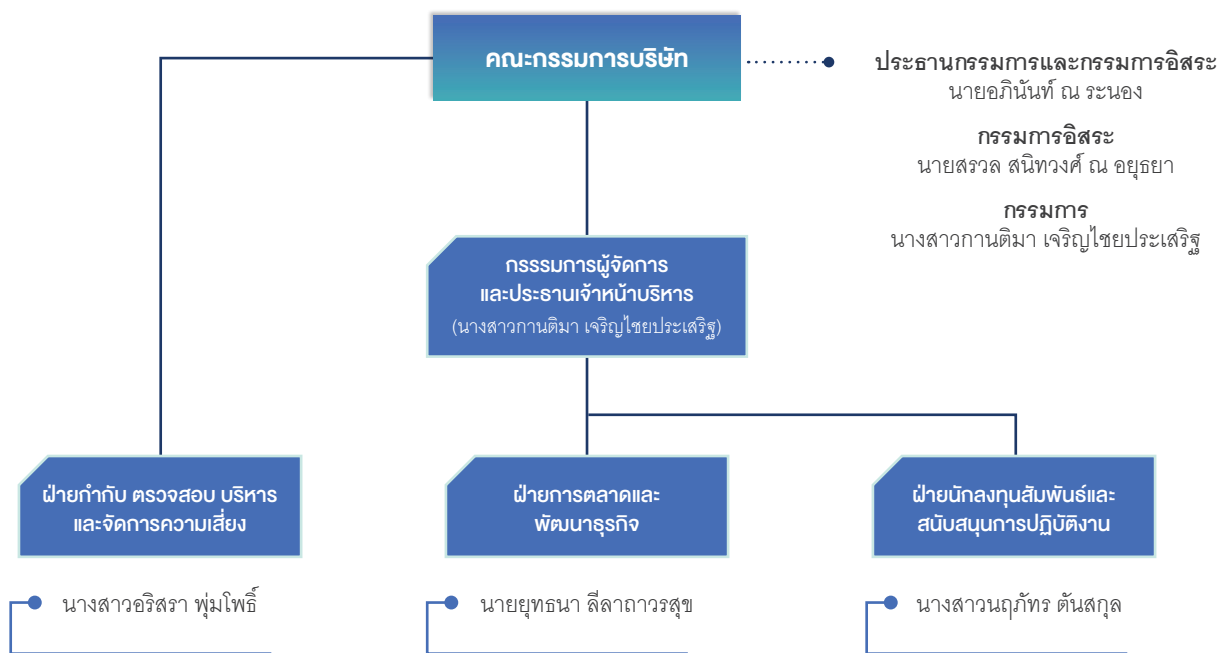
### ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือ การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด (“อมตะ ชัมมิก”) ถือหุ้นของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ซึ่งจัดเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเข้าข่ายเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ อมตะ ชัมมิกเป็นหนึ่งในบริษัทในเครือของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.: SET) ภายใต้หมวดพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (“เครืออมตะ”) โดยเครืออมตะดำเนินธุรกิจหลักด้านการพัฒนาที่ดิน พร้อมระบบสาธารณูปโภคเพื่อขายและให้เช่า โดยธุรกิจของเครืออมตะแบ่งเป็น 4 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ กลุ่มนิคมอุตสาหกรรม กลุ่มสาธารณูปโภค กลุ่มธุรกิจให้บริการในนิคมอุตสาหกรรม และกลุ่มอื่นๆ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเครืออมตะได้จาก website ของบริษัทที่ <http://www.amata.com> และ website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ <http://www.set.or.th>

บริษัท อมตะ ชัมมิก เรดดี บิลท์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2547 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นใน อมตะ ชัมมิก เป็นจำนวนร้อยละ 49 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด อมตะ ชัมมิกเป็นเจ้าของและผู้บริหารงานอาคารโรงงานสำเร็จรูปในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 และเป็นผู้ประกอบการอันดับต้นๆ ในประเทศไทยที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานอาคารโรงงานสำเร็จรูป

### 3. โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

# คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้



## 1. นายอภิรักษ์ ณ ระนอง

ประธานกรรมการ

### ประเภทของกรรมการ

กรรมการอิสระ

### วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

28 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

### คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

### อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย

- Director Accreditation Program: DAP 35/2005
- Audit Committee Program: ACP 9/2005
- Monitoring the System of Internal Control & Risk Management: MIR 2/2008

### ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

- ปี 2541 - ปัจจุบัน ประธานบริหาร  
Terrene Intertrade Co., Ltd.
- ปี 2548 - ปัจจุบัน กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ  
บริษัท ไทยสตีลเคเบิล จำกัด (มหาชน)
- ประธานกรรมการสรรหา  
และกำหนดค่าตอบแทน  
บริษัท ไทยสตีลเคเบิล จำกัด (มหาชน)
- ปี 2557 - ปัจจุบัน ประธานกรรมการ  
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด



## 2. นายสรพล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา

กรรมการ

### ประเภทของกรรมการ

กรรมการอิสระ

### วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

27 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

### คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Cleveland State University

### อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย

- Director Accreditation Program: DAP 168/2020

### ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

- ปี 2552 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท มาสเตอร์ เมกเคอ จำกัด
- ปี 2556 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร  
บริษัท ซีล เทคโนโลยีอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- ปี 2557 - ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด





### 3. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ

#### กรรมการ

#### ประเภทของกรรมการ

กรรมการ

#### วันที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

14 กุมภาพันธ์ 2562

#### คุณวุฒิการศึกษา

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

#### อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย

- Director Certification Program 108/2008
- Company Secretary Program 32/2009

#### ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 2560 - ปัจจุบัน | กรรมการผู้จัดการ<br>บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2553 - ปัจจุบัน | กรรมการ<br>บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด                |

# คณะทีมบริหารงานของผู้จัดการกองทรัสต์

## 1. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ

### กรรมการผู้จัดการ

#### คุณวุฒิการศึกษา

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

#### อบรมหลักสูตรสถาบันกรรมการไทย

- สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
  - Director Certification Program 108/2008
  - Company Secretary Program 32/2009

#### ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

- พ.ค. 2560 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- ก.ค. 2553 - ปัจจุบัน กรรมการ  
บริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ 3 จำกัด

#### ประสบการณ์ทำงาน

- ก.ค. 2556 - พ.ค. 2560 ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาข้อมูลองค์กร  
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- 2551 - มี.ย. 2556 ผู้จัดการฝ่ายบริหารความเสี่ยง/  
บริหารการลงทุน  
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ก.ค. 2551 - เม.ย. 2558 กรรมการ  
บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด
- พ.ค. 2551 - พ.ย. 2557 กรรมการ  
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดีบีลท์ จำกัด
- ต.ค. 2551 - ส.ค. 2557 Member of Inspection Committee,  
Amata (Vietnam) Joint Stock Company

## 2. นางสาวนฤภัทร ต้นสกุล

### ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ และสนับสนุนการปฏิบัติงาน

#### คุณวุฒิการศึกษา

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

#### ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

- มี.ค. 2559 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์  
และสนับสนุนการปฏิบัติงาน  
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

#### ประสบการณ์ทำงาน

- ม.ค. 2556 - มี.ค. 2559 ผู้บริหารงานฝ่ายพัฒนาธุรกิจและการเงิน  
บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน)
- ม.ค. 2551 - ธ.ค. 2555 ผู้บริหารงานแผนกบริหารการเงิน  
บริษัท แอมเวย์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ก.ค. 2548 - ธ.ค. 2550 ผู้สอบบัญชี  
บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส จำกัด

### 3. นายยุทธนา ลีลาการสุข

ผู้อำนวยการฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ

#### คุณวุฒิการศึกษา

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

#### ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

มิ.ย. 2560 - ปัจจุบัน      ผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาด  
และพัฒนาธุรกิจ  
บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

#### ประสบการณ์ทำงาน

- ก.พ. 2558 - พ.ค. 2560      วิศวกรโยธาอาวุโส ออกแบบงานโครงสร้าง  
[โครงการโรงไฟฟ้าแม่เมาะ ยูนิต 4-7]  
บริษัท แบล็คแอนด์ไวท์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ก.พ. 2553 - ม.ค. 2558      วิศวกรโยธาอาวุโส ออกแบบงานโครงสร้าง  
[โครงการโรงกลั่นน้ำมันของบริษัทไทยออยด์  
และโรงกลั่นน้ำมัน บริษัท ไออาร์พีซี จำกัด  
(มหาชน) และ โครงการแท่นจุดเจาะน้ำมัน  
ของบริษัท ปตท. สำรวจและผลิตปิโตรเลียม  
จำกัด (มหาชน)]  
บริษัท เทคนิปป เอนจิเนียริง (ประเทศไทย) จำกัด
- มี.ค. 2547 - ม.ค. 2553      วิศวกรโยธา ออกแบบงานโครงสร้าง  
(งานสะพานยกระดับ อุโมงค์ทางลอด  
อาคารสถานีรถไฟ และอาคารโครงสร้าง  
คอนกรีตเสริมเหล็กทั่วไป)  
บริษัท ไทยเอ็นจิเนียริ์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

### 4. นางสาวอริสรา พุ่มโพธิ์

รักษาการผู้อำนวยการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ  
บริหารและจัดการความเสี่ยง

#### คุณวุฒิการศึกษา

- ปริญญาโท คณะวิทยาศาสตร์ สาขาบริหารและจัดการความเสี่ยง Auckland University of Technology, New Zealand.
- ปริญญาตรี คณะวิทยาศาสตร์ สาขาเคมี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

#### ตำแหน่งที่ดำรงอยู่ในปัจจุบัน

ก.ย. 2560 - ปัจจุบัน      ผู้จัดการแผนกกำกับตรวจสอบ  
บริหารและจัดการความเสี่ยง

#### ประสบการณ์ทำงาน

- 2553 - 2556      ผู้ช่วยที่ปรึกษา และเจ้าหน้าที่อาวุโส  
ฝ่ายบริหารงานโครงการ  
บริษัท ดับเบิลยู 1991 (มหาชน) จำกัด
- 2552 - 2553      เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริหารงาน โครงการวิจัย  
โรงผลิตเชื้อโรงกระดาษ และโรงไฟฟ้า  
บริษัท ดี.เอ. รีไซเคิล เซ็นเตอร์ จำกัด

## 4. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ AMATAR ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

### 1. หน้าที่โดยทั่วไป

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

นอกจากนี้ ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน

- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าสิบสี่ (14) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นวอร์สต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านการกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นวอร์สต์นั้น

โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นวอร์สต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยวอร์สต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด วอร์สต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองวอร์สต์ไม่ได้

- (2.5) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. วอร์สต์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองวอร์สต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่นับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว

- (2.6) ผู้จัดการกองวอร์สต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของวอร์สต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองวอร์สต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองวอร์สต์ โดยเมื่อวอร์สต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองวอร์สต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่วอร์สต์ร้องขอเพื่อให้วอร์สต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่น่าพอใจได้ว่าผู้จัดการกองวอร์สต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งวอร์สต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นวอร์สต์
2. ในช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งวอร์สต์ ผู้จัดการกองวอร์สต์มีหน้าที่ต้องจัดส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดโครงสร้างของกองวอร์สต์ วิธีการปล่อยเช่า การจัดหา และการจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองวอร์สต์ สัญญาว่าจ้างระหว่างกองวอร์สต์และบริษัท หรือบุคคลต่างๆ เป็นต้น เพื่อให้วอร์สต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองวอร์สต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองวอร์สต์มีหน้าที่ต้องประสานงาน และจัดส่งข้อมูลเอกสารต่างๆ แก่วอร์สต์โดยมีเอกสาร ความถี่ และกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองวอร์สต์ ซึ่งรวมถึงเอกสารอื่นใดที่วอร์สต์ร้องขอตามจำเป็น และเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองวอร์สต์ ภายในกำหนดเวลาอันสมควร

- (3) ผู้จัดการกองวอร์สต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองวอร์สต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองวอร์สต์
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองวอร์สต์ ผู้จัดการกองวอร์สต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองวอร์สต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองวอร์สต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้



1. ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
  2. วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (6) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ 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 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง หรือ ร้องขอ
  - (11) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า หรือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้จากการให้บริการ (Soft Commission) หรือผลประโยชน์อื่นใดจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม หรือ ผู้สนับสนุน (Sponsor) ผู้ขายหลักทรัพย์ ผู้ให้บริการหรือบริษัทนายหน้าเป็นรายได้หรือประโยชน์ของตนเอง

- (12) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องของผู้จัดการกองทรัสต์ จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ที่ต้องพิจารณาเปิดเผย เช่น เจ้าหนี้ ลูกหนี้ ผู้ค้าประกันหรือ ได้รับการค้าประกัน การถือหุ้นระหว่างกัน หรือมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้บริหาร เป็นกลุ่มเดียวกัน การให้หรือรับบริการ การซื้อขายระหว่างกัน และการออกค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้แก่กัน เป็นต้น

- (13) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะให้บุคคลอื่นรับดำเนินการในงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของตน ต้องระบุเรื่องดังกล่าวพร้อมทั้งระบุหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการคัดเลือกผู้รับดำเนินการไว้ด้วย ทั้งนี้ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการมอบหมายงานต้องไม่มีสาระที่ขัดหรือแย้งกับประกาศ สช. 29/2555

## 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

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

ทั้งนี้การจัดให้มีระบบงานที่กล่าวมาข้างต้นทั้งหมดนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นผู้จัดทำขึ้นด้วยตนเอง เว้นแต่เป็นกรณีการจัดระบบปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนได้

- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูลรวมทั้งเอกสาร หลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่ง ให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าจัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ เช่น
  - (4.1) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับข้อมูลพื้นที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (4.2) กำหนดวงเงินกู้ยืมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (4.3) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์
  - (4.4) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (4.5) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
  - (4.6) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
  - (4.7) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่า (Tenant Mix) และผู้ให้บริการ
  - (4.8) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการ
  - (4.9) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (4.10) จัดการและบริหารพื้นที่ให้เช่า เช่น ควบคุมดูแลการปล่อยเช่าพื้นที่ การเจรจาต่อรองกับผู้เช่าเกี่ยวกับสัญญาเช่า การทบทวนอัตราหรือราคาปล่อยเช่า การบอกเลิกหรือต่ออายุสัญญาเช่า เป็นต้น ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี 6 เดือน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน และไม่เป็นการตัดสินใจทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์หากปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - (4.11) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีต เพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและการให้บริการพื้นที่จัดทำสัญญาเช่า สัญญาให้บริการพื้นที่ และสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ให้เหมาะสม และประเมินผลการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ค่าใช้จ่าย เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหรือตัดหนี้สูญหรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (4.12) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (4.13) กำหนดนโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหาร บำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุนเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม

- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์โดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือลงทุนในสิทธิการเช่า รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญามีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวนรายงานประจำปีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์และทรัพย์สินที่ลงทุน โดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาอย่างน้อยห้า (5) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ ให้ถูกต้องครบถ้วนและเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์  
 ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ และผู้บริหาร ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบ ที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใดได้รับการตรวจสอบว่า มีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมายหรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐหรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละเก้าสิบ (90) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชีซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะจ่ายภายในเก้าสิบ (90) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีการจัดทำรายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารของบัญชีที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน ติดตามดำเนินการสถานะเช็คคงค้างและอำนวยความสะดวกให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ทั้งนี้ รายงานกระทบยอดเงินฝากธนาคารจะจัดทำเป็นรายเดือนและถือเป็นส่วนหนึ่งในการจัดทำงบการเงิน
- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานและบัญชีประจำวัน (petty cash) ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ที่ได้รับมอบอำนาจจากทรัสต์ในการลงนามแทนทรัสต์ภายใต้วงเงินตามที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (12) ดำเนินการจัดทำและ/หรือจัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

- (13) กำหนดขอบเขตการดำเนินงานหรือการประเมินของผู้ประเมินทรัพย์สินในแต่ละปี ให้รวมถึงการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกันและมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (14) จัดเตรียมแผนเรื่องเงินกู้ระยะยาวเพื่อใช้ในการชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนระยะสั้นเพื่อใช้ในการดำเนินการในกิจการ (Working Capital) โดยการกู้ยืมเงินนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีการนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นกรณีไป โดยให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (15) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มี หรือจัดทำแผนการดำเนินงาน รวมถึงแผนการตลาดในการลงทุนและการหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยแผนดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (16) ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดจ้างนายหน้าเพื่อมาทำการช่วยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกระบวนการจัดหาผู้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเองภายใต้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์
- (17) ในการลงทุนทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีหน้าที่ในการจัดการลงทุนทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์ที่ประกาศ สร. 29/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด แต่ทั้งนี้ การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการตัดสิทธิของทรัสต์ในการมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก

### 3. หน้าที่จากการมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

แม้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ที่เป็นบุคคลภายนอก ผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงต้องกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

#### (1) การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- (1.1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และความคุ้มค่าในการใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
- (1.2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์
- (1.3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- (1.4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย



- (1.5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงินมีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

## (2) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือนเพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้จัดการกองทรัสต์และแจ้งให้ทรัสต์รับทราบ
- (2.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (2.3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (2.4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (2.5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (2.6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (2.7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (2.8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
- (2.9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด



## 5. โครงสร้างองค์กร การแบ่งฝ่ายงาน และหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงาน ในผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามพ.ร.บ.ทรัสต์ เป็นธุรกิจหลัก ทั้งนี้ บริษัท ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัท เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ฝ่ายงานต่างๆ ของบริษัท และขอบเขตของงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายสามารถสรุปได้ดังนี้

### (1) ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง

ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายและกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องโดยทำหน้าที่ดูแลและป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดโครงสร้างองค์กรและแนวทางการดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามลักษณะงานที่ปฏิบัติและปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งรวมถึงการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากร นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ทราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

### (2) ฝ่ายการตลาดและพัฒนารูจิก

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 ทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การจัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน ทำรายงานประจำปีและแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ รวมถึงการติดต่อและดูแลผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดูแลจัดหาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ยังทำหน้าที่ควบคุม ติดตาม ประสานงานและดูแลงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการ โดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource) ซึ่งรวมถึงงานด้านการจัดการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและคอมพิวเตอร์ การบริหารงานทั่วไป การจัดซื้อ การจัดเตรียมเอกสาร งานด้านนายทะเบียนผู้ถือหุ้นบริษัท และการจ่ายผลประโยชน์

## 6. วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

### เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

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

### 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

### การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

#### (1) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยยี่สิบ (120) วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และต่อทรัสต์ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือ

ตามสมควรแก่ทรัพย์สินในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์

## (2) หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

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

## วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายในหกสิบ (60) วันนับแต่วันที่ทรัสต์ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

## 7. การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ในปัจจุบัน บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้มีการบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นแต่อย่างใด ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้มีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ทรัสด์และผู้จัดการกองทรัสด์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสด์ และหากมีกรณีนี้อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่าการบริหารจัดการกองทรัสด์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสด์และผู้ถือหุ้นทรัสด์โดยรวม
2. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสด์มีการจัดการกองทรัสด์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสด์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสด์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสด์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสด์อื่นเป็นกองทรัสด์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
3. กองทรัสด์จะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสด์ไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสด์ซึ่งอาจทำให้ทรัสด์ไม่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน รวมถึงการทำ Due Diligence ของผู้จัดการกองทรัสด์ได้อย่างเป็นอิสระ

## ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสด์ได้ทำสัญญาแต่งตั้งและว่าจ้างบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (อมตะ ซัมมิท) ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสด์และมีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการโครงการนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ระยอง มาโดยตลอด ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของทรัพย์สินที่กองทรัสด์เข้าลงทุน เพื่อดำเนินการบริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

### ข้อมูลทั่วไปของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด			
ที่ตั้งสำนักงาน	700 หมู่ 1 นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี 20000			
โทรศัพท์	+66 38 939 007			
เว็บไซต์	www.amatasummit.com			
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	15 ธันวาคม พ.ศ. 2547			
ทุนจดทะเบียน	400,000,000 บาท			
คณะกรรมการบริษัท	1. นายวิบูลย์ กรมดิษฐ์	6. นายสันติ พัฒนะเมลิ้ง		
	2. นายภราดร สรวงสุวรรณ	7. นายอนุชา สีหนาทภากุล		
	3. นางสาวจันจิรา แยมยิม	8. นายสิริศ พัฒนะเมลิ้ง		
	4. นายกรกฤษ จุฬามูร	9. นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ		
	5. นายทวีจักร จุฬามูร			

ที่มา: หนังสือรับรองบริษัท กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2563

## 2. ผู้ถือหุ้นของบริษัท อมตะ ชัมมิก เรคตี้ บิลท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด (%)
1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1,960,000	49.0
2	บริษัท ชัมมิก คอร์ปอเรชั่น จำกัด	1,000,000	25.0
3	นายสิริศ พัฒนะเมส็อง	320,000	8.0
4	นายสันติ พัฒนะเมส็อง	320,000	8.0
5	นางสาวจันจิรา แยมยัม	40,000	1.0
6	นางสมหะทัย พานิชชีวะ	40,000	1.0
7	นางสาวสิริมา พัฒนะเมส็อง	320,000	8.0
	<b>รวม</b>	<b>4,000,000</b>	<b>100</b>

## 3. หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### 1. หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป

- 1.1 นอกเหนือจากที่ระบุให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาให้บริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดูแลและจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง พื้นฟู และบำรุงรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและดัดแปลงอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร ตามแผนการดำเนินงานประจำปีและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติและกำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ให้อสังหาริมทรัพย์พร้อมที่จะใช้หาประโยชน์ได้ตลอดเวลา รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสื่อสาร และการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัยในพื้นที่ทรัพย์สินตามที่กำหนดในสัญญาเช่ากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ
- 1.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการตรวจสอบและซ่อมแซมความแข็งแรงของทรัพย์สินเป็นประจำทุกปีตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) ถือเป็นค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และกฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม
- 1.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้รับผิดชอบภาษีที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่บริหาร ซึ่งรวมถึงค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน (Maintenance) ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair or Maintenance) และอยู่นอกเหนือหน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สินที่บริหารภายใต้สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์
- 1.4 บริหารและจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์
- 1.5 พัฒนาการตลาดและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขายสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทรัสต์



- 1.6 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 1.7 อำนวยความสะดวกในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่ได้รับการร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสมให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ในการดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 1.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางภาษีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ทรัสต์สามารถตรวจสอบได้
- 1.9 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องให้ความช่วยเหลือให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขออย่างสมเหตุสมผลเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขาย โอน ให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้
- 1.10 ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และนำส่งค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดิน อันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระ ภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่กองทรัสต์มีหน้าที่หัก ณ ที่จ่ายอันเนื่องจากการบริหารจัดการโครงการ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 1.11 ดำเนินการจัดหาและจัดทำประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล และชำระเบี้ยประกันภัย (โดยค่าใช้จ่ายของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยจะต้องนำส่งกรมธรรม์ประกันภัยหรือเอกสารอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับการจัดทำประกันภัยดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่จัดทำกรมธรรม์ประกันภัย
  - (ก) ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) โดยมีวงเงินประกันภัยที่เพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย (Full Replacement Cost)
  - (ข) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability insurance)
- 1.12 ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ โดยแสดงข้อมูลเกี่ยวกับกำหนดการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน การชำระค่าเบี้ยประกันภัย หรือการชำระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ก่อนถึงกำหนดชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- 1.13 ดำเนินการ และ/หรือประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ในการตรวจสอบอาคารในโครงการประจำปี โดยกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอาคาร และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้พิจารณาคัดเลือกผู้ตรวจสอบอาคาร ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเสนอผู้ตรวจสอบอาคารให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาก็ได้
- 1.14 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่าและบริการให้แก่กองทรัสต์



- 1.15 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ พระราชบัญญัติทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

## 2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 2.1 จัดทำรายงานผลการดำเนินการ และนำเสนอให้กับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของทุกไตรมาส
- 2.2 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง รายงานลูกหนี้ค้างชำระ ณ วันทำการสุดท้ายของไตรมาส รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินงาน (Gross Property Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน (Operating Expenses) เพื่อจัดส่งบัญชี รายงาน และเอกสารดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 2.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีต่างๆ ตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สินและ/หรือ ดอกผลใดๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัพย์สินใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ และ/หรือ พึงรับไว้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของตน และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี นับแต่วันที่ทำเอกสารนั้นๆ ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าตรวจสอบ
- 2.4 อำนาจความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ร้องขอ
- 2.5 อำนาจความสะดวกและช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์และต้องรับผิดชอบร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว

## 3. หน้าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าของโครงการ

- 3.1 จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในโครงการให้เต็มพื้นที่ที่สามารถนำออกหาประโยชน์ได้ ประสานงานรวมถึงเจรจากับผู้เช่า และจัดทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (หากเป็นกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า) หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด รวมทั้งมีอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมโดยไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนาจความสะดวกให้แก่ผู้เช่าในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลง แก้ไข และ/หรือ เลิกสัญญาข้างต้น จัดหา อำนาจความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม ลด หรือย้ายสถานที่เช่า รวมถึงการบริหารงานต่างๆ ให้เป็นไปตามสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการ และสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้เข้าทำตามข้อนี้

ห้ามมิให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนไปให้เช่า/ให้บริการแก่บุคคลที่มีเหตุอันสมควรสงสัยว่าจะนำทรัพย์สินนั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

- 3.2 เรียกเก็บ ติดตาม ทวงถามให้ผู้เช่าชำระหนี้สิน และรับชำระหนี้สิน จากผู้เช่าของโครงการ ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยโอนไปยังบัญชีของกองทรัสต์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดภายใน 3(สาม) วันทำการนับจากวันที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับชำระหนี้สินมาจากผู้เช่าของโครงการ โดยให้เป็นไปตามคู่มือระบบการทำงาน ระเบียบ ประกาศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ ในการออกใบแจ้งหนี้ (Invoice) และใบเสร็จรับเงินในนามของกองทรัสต์ และนำส่งหลักฐานและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการนี้ให้ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเร็ว
- 3.3 ดำเนินการ และ/หรือ ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ และให้ความช่วยเหลือแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ในการจัดการให้ผู้เช่าของกองทรัสต์ได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา แก๊ส โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาเครื่องใช้ และ/หรือ อุปกรณ์ต่างๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับโครงการ ทั้งนี้ ต้องดำเนินการ ให้สอดคล้องกับสัญญากับผู้เช่าทรัพย์สินของโครงการแต่ละราย
- 3.4 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าทรัพย์สินของ โครงการ ในโครงการ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของโครงการ หรือนโยบาย ที่เกี่ยวข้องบอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการเช่า
- 3.5 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับ สัญญาการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด
- 3.6 ประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์และอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอน และ/หรือ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการสาธารณูปโภค สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมทั้งการเลิกสัญญาดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนี้เป็นไปโดยราบรื่น
- 3.7 จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่ม หรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์
- 3.8 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ร้อง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการประสานงานกับผู้เช่าของโครงการเพื่อให้ กองทรัสต์เข้าตรวจสอบพื้นที่เช่าอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง
- 3.9 ดำเนินการตามนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ กำหนด เช่น ภายใน 6 เดือน ก่อนสัญญาเช่าพื้นที่จะสิ้นสุดลง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำบันทึก แสดงความต้องการเบื้องต้นของผู้สนใจจะเช่าพื้นที่เป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองความและ ตรงกับความต้องการของผู้สนใจจะเช่าให้ได้มากที่สุด เป็นต้น

## 4. หน้าที่อื่นๆ

- 4.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดให้มีระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับ แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด รวมทั้งคู่มือระบบการทำงานของผู้จัดการกองทรัสต์

- 4.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อกำหนดหน้าที่เพิ่มเติมแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการ และ/หรือ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธหน้าที่ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถว่าจ้างบุคคลอื่นเข้ามาดำเนินการได้
- 4.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อตรวจสอบ และดูแลจัดการบริหารโครงการ ในเวลาและจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรดังกล่าวจะต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการ เพื่อให้กองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาอนุมัติล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างทีมจัดการบริหารโครงการ ในแต่ละคราว

## 5. หน้าที่ในการเปิดเผยข้อมูล

การปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำการใดๆ กับกองทรัสต์ ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดส่งข้อมูลการทำรายการดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการติดตามดูแลและดำเนินการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์

## 6. หน้าที่ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 6.1 มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกระบวนการจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจจะเช่าอสังหาริมทรัพย์ว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และของอมตะ ชัมมิท ต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และอสังหาริมทรัพย์ของตนให้แก่ผู้สนใจพร้อมกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อมตะ ชัมมิท ยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งให้อมตะ ชัมมิท ทราบโดยชัดแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิท อมตะ ชัมมิทตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิท จะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิท มากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

### 6.2 มาตรการในการตรวจสอบความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการเข้าตรวจสอบ หรือดำเนินการให้ทรัสต์ และ/หรือ ตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์ เข้าตรวจสอบทรัพย์สินและการจัดการดูแลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้โดยไม่ต้องมีการบอกกล่าวให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้า (Surprise Check) อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

## กรณีศึกษา

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (“ทรัสต์”) เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 เป็นผู้มีคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 18 กันยายน พ.ศ. 2556

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด (Kasikorn Asset Management Company Limited)		
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048487		
วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท	18 มีนาคม 2535		
ที่ตั้งของบริษัท	เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์: +66 2 673 3999 โทรสาร: +66 2 673 7809		
เว็บไซต์	www.kasikornasset.com		
ทุนจดทะเบียน	135,771,370.00 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 27,154,274 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท)		
รายชื่อกรรมการ	1. นายพัชร	สมะลาภา	ประธานกรรมการ
	2. นายวสิน	วณิชยวรรณ์	ประธานกรรมการบริหาร
	3. นายสุรเดช	เกียรติธนากร	กรรมการผู้จัดการ
	4. นายประสพสุข	ดำรงชิตานนท์	กรรมการ
	5. นางรัตนาพรรณ	ศรีมณีกุลโรจน์	กรรมการ
	6. นางนิศานาถ	อุ้วฒิมพงษ์	กรรมการ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม - 31 ธันวาคม		

### 2. ผู้ถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด(%)
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	99.99
2	นายประทาน อัคราวรรณ	1	0.00
3	นางสาวศรัญญา ศิริวันสานนท์	1	0.00
	รวม	27,154,274	100

### 3. หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสต์ตามที่ได้กำหนดไว้ในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

#### 1. หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานที่เหมาะสมตามพระราชบัญญัติทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่างดังต่อไปนี้

- (1.1) การแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (1.2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์
- (1.3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (1.4) ตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์
- (1.5) การจัดสรรสิทธิประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (1.6) การควบคุม ตรวจสอบและป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญานี้และพระราชบัญญัติทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (1.7) การแยกงบการเงินของกองทรัสต์ออกจากงบการเงินของกองทรัสต์อื่นหรือของทรัสต์โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในประกาศ กษ.1/2553 โดยต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทรัสต์ ก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (1.8) การจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน นอกจากนี้ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกองทรัสต์ ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

#### 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (2.1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
  - (ก) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
  - (ข) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวหรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้นั้นหากไม่เป็นไปตามสัญญานี้หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง



โดยในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่เกี่ยวข้องที่ขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

- (2.2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (2.3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (2.4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (2.5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
- (2.6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพระราชบัญญัติดำเนินการแทนได้
- (2.7) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (2.8) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหายลบเลือนหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลาอันควร
- (2.9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไรสอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ รวมทั้งกฎหมาย ประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้น ให้ระบุเรื่องดังกล่าวตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (2.10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสนั้น

นอกจากนี้ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย



- (2.11) ทรัสตีอาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตี พระราชบัญญัติทรัสตี ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด
- (2.12) ทรัสตีไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใดๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทรัสตี และทรัสตีไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหุ้นทรัสตี และ/หรือบุคคลอื่นใดนอกเหนือไปจากที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสตี และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ว่าการที่ทรัสตีเข้าทำสัญญานี้มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทรัสตี หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (2.13) เมื่อกองทรัสตีสิ้นสุดลง ให้ทรัสตีทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินโดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัสตีสิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพระราชบัญญัติทรัสตี
- (2.14) ตลอดระยะเวลาสอง (2) ปีภายหลังจากการสิ้นสุดความเป็นทรัสตี ทรัสตีตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลที่มีสาระสำคัญต่อกองทรัสตี และทรัสตีได้รับข้อมูลนั้นมาจากการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญานี้ พระราชบัญญัติทรัสตี พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสตี โดยทรัสตีจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการกองทรัสตี หรือทรัสตีรายใหม่เสียก่อน
- ทั้งนี้หน้าที่ดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่ทรัสตีต้องเปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลภายนอกเพราะเหตุดังต่อไปนี้
- (ก) กฎหมายทรัสตี กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใด ที่กำหนดให้ทรัสตีเปิดเผย หรือ
  - (ข) เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการอื่นใด กำหนดให้เปิดเผย หรือ
  - (ค) ทรัสตีเปิดเผยเพราะปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล คำสั่งของศาล หรือคำสั่งของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย
  - (ง) ข้อมูลที่สาธารณชนทราบโดยทั่วไปอยู่แล้ว
- (2.15) ให้ทรัสตีตั้งเงินการันตีหรือเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสตีสำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสตี

### 3. หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทรัสตีหรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทรัสตีมีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสตีหรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญานี้ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด โดยจะปฏิบัติหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (3.1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสตีกระทำโดยผู้จัดการกองทรัสตีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสตีตั้งอยู่
- (3.2) ติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายและผู้จัดการกองทรัสตีมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมาย และผู้จัดการกองทรัสตีรายเดิม โดยการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสตีรายใหม่ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18.3 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสตีแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสตี
- (3.3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสตีเป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3.4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสตีอย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- (3.5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อของทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (3.6) ในกรณีที่จำเป็น และเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม ทรัสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ทรัสต์เห็นสมควรโดยในการดำเนินการดังกล่าวหากเป็นกรณีที่นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์อาจกำหนดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์เสียก่อนที่จะดำเนินการข้างต้น
- (3.7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือละเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้

(ก) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในห้า (5) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(ข) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

- (3.8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัติทรัสต์ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ประกาศ กร.14/2555 และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้

นอกจากนี้เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

- (3.9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือและให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และการจัดการกองทรัสต์ หรือข้อมูลต่างๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ร้องขอความช่วยเหลือจากทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ให้ช่วยเหลืออำนวยความสะดวกแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ตามสมควร เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

- (3.10) ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามกองทรัสต์มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์โดยเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อนจึงจะสามารถดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

#### 4. หน้าที่เกี่ยวกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (4.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาตามข้อ 20 แห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (4.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ และตามพระราชบัญญัติทรัสต์มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญามีข้อกำหนดที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญานี้ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต.มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์

## 4. ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสต์

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

## ผู้ที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

### 1. ผู้สอบบัญชี

ชื่อผู้สอบบัญชี	นางสาวสุพรรณิ ตรียานันทกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498
ชื่อบริษัท	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์ เลขที่ 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	+66 2 264 9090

### 2. นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อบริษัท	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	+66 2 009 9000
โทรสาร	+66 2 009 9992
เว็บไซต์	www.set.or.th

### 3. บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อบริษัท	บริษัท เอียร์ แอฟไพร์ซัล จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 47 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	+66 2 247 9820
โทรสาร	+66 2 247 9308

# ปัจจัยความเสี่ยง

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

### (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้ภายหลังสัญญาตกลงกระทำการสิ้นสุด

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ค่าเช่าบางส่วน หากไม่สามารถจัดหาผู้เช่าได้

### (2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ก่อนที่จะมีการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทได้จัดให้มีการตรวจสอบและวิเคราะห์สถานะของอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มานั้นตามสมควรแล้ว (Due Diligence) อย่างไรก็ตามบริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะไม่มี ความชำรุดบกพร่องอันใดที่จะส่งผลให้ต้องใช้ค่าใช้จ่ายจำนวนมากในการซ่อมแซม หรือบำรุงรักษา หรือจ่ายชำระหนี้อื่นใดต่อบุคคลที่สามนอกจากที่มีการระบุไว้ ทั้งนี้ รายงานของผู้เชี่ยวชาญซึ่งบริษัท พิจารณาและถือตามในฐานะที่เป็นส่วนหนึ่งของการตรวจสอบและวิเคราะห์สถานะของอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อผิดพลาด หรือขาดตกบกพร่อง เนื่องจากความชำรุดบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถกำหนดให้แน่ชัดลงไปได้ อันเป็นผลมาจากขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยีหรือเทคนิคที่ใช้ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์บางรายการอาจได้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ หรืออาจได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรายการเหล่านี้ อาจไม่สามารถตรวจพบระหว่างกระบวนการตรวจสอบและสอบทานของบริษัท ด้วยเหตุนี้ กองทรัสต์อาจมีภาระค่าใช้จ่ายหรือหน้าที่เพิ่มเติมจากการที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมิได้ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนนั้น กองทรัสต์ได้รับคำรับรอง คำรับประกัน จากอ้อมตะ ชัมมิตในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ว่าจะเป็นผู้รับผิดชอบ และชดเชยค่าเสียหายให้กองทรัสต์ในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน แต่อย่างไรก็ตาม คำรับรองและรับประกันดังกล่าวมีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขตจำนวนเงินและระยะเวลาที่จำกัด ดังนั้นบริษัทไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหาย หรือความรับผิดชอบของกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

### (3) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

### (4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้จำนวนผู้เช่าลดลง และอาจส่งผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์อาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรงในด้านการสรรหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ อื่นๆ ด้วย เช่น เพิ่มต้นทุนในการบริหารและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์อื่นได้อย่างมีประสิทธิภาพ หรือลดอัตราค่าเช่า และ/หรือลดอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะเรียกเก็บจากผู้เช่า เป็นต้น

## (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีใบอนุญาตดังกล่าวจากการนิคมอุตสาหกรรม เพื่อที่จะสามารถใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้อย่างถูกต้อง หากผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าว หรือใบอนุญาตถูกยกเลิก หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ กล่าวคือจะทำให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้ โดยในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่าใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง จนสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่าใหม่ได้ สำเร็จ กองทรัสต์มีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วง แต่อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่าใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินแทนรายเก่าที่ไม่มีใบอนุญาตใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินบางส่วนที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ไม่สามารถต่อใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้ อมตะ ชัมมิท ไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้ และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นกับ อมตะ ชัมมิท ว่าอมตะ ชัมมิท จะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม ฉะนั้น หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว กองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจาก อมตะ ชัมมิท ได้อันเนื่องจากการผิดสัญญา

## (6) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาของผู้ให้เช่า ผู้เช่าและผู้สัญญาของกองทรัสต์

### (6.1) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จากอมตะ ชัมมิท ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า 30 ปี ต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าคือ อมตะ ชัมมิท ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ได้กำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมอาคารกับอมตะ ชัมมิท ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ว่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่า (อมตะ ชัมมิท) ปฏิบัติผิดสัญญาในสาระสำคัญจนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ซึ่งจะนำไปตามข้อตกลงในสัญญาเช่า

### (6.2) การบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าเป็นรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น หากผู้เช่าทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจต้องบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด แม้ว่ากองทรัสต์มีสิทธิได้เงินประกันการเช่า แต่อย่างไรก็ตาม อาจต้องใช้เวลาหนึ่งๆ ในการหาผู้เช่าเข้ามาเป็นผู้สัญญาเช่าใหม่ของผู้สัญญาเช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ในระหว่างการหาผู้เช่ารายใหม่นี้จะเป็นช่วงเวลาที่กองทรัสต์ขาดรายได้



### (6.3) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา แต่คู่สัญญาก็อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรืออาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสัญญาที่กำหนดไว้ได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคู่กรณีให้ปฏิบัติตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่ได้คาดการณ์ไว้

### (6.4) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้

ในบางกรณีกองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่า และ/หรืออาคารที่เช่าอาจถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาลในกรณีที่ ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย ซึ่งในกรณีดังกล่าวหากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

### (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จได้

การที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสม และสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

### (2) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์, หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์, หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรดังกล่าวไปจะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญ การหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ไม่ง่าย และต้องใช้เวลา ประเด็นเหล่านี้จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานและความสามารถในการทำกำไรลดลง



### (3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของอมตะ ชัมมิท ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และได้แต่งตั้งให้ อมตะ ชัมมิท ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ตามกลยุทธ์ และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้เสนอขายและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกนี้ด้วย

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

- ในการเลือกลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยหลักแล้วบริษัทฯ จะกำหนดนโยบายการลงทุนโดยจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จ และมีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทรัสต์กับอมตะ ชัมมิท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สิน 2 ราย (เว้นแต่กรณีที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ทรัสต์และ อมตะ ชัมมิท จะเป็นผู้จัดให้มีผู้ประเมินทรัพย์สินของแต่ละฝ่าย) และที่ปรึกษาทางการเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้แต่งตั้งพิจารณาความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สิน
- อมตะ ชัมมิท ตกลงว่า ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่สัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท มีผลใช้บังคับ อมตะ ชัมมิท และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ อมตะ ชัมมิท ตกลงจะเข้าถือและรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 17 แต่ไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์เฉพาะที่มีการออกและเสนอขายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ด้วยการให้ อมตะ ชัมมิท เข้ามามีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ของกองทรัสต์ผ่านการเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- อมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่อมตะ ชัมมิทมีอำนาจควบคุม ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) และสิทธิในการปฏิเสธการลงทุน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ในการพิจารณาการลงทุนในโครงการ และ/หรือทรัพย์สินอื่นๆ ของอมตะ ชัมมิท และ/หรือ นิติบุคคลที่อมตะ ชัมมิทมีอำนาจควบคุม ก่อนผู้สนใจรายอื่นๆ ภายใต้งบเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการที่จะจัดทำขึ้นระหว่าง กองทรัสต์ และ อมตะ ชัมมิท
- อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการจูงใจ โน้มน้าว หรือชักชวนให้ผู้เช่าหรือผู้ที่ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกไปเป็นลูกค้าหรือผู้เช่าในทรัพย์สินของตนและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะให้ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของตนพร้อมกับข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้แก่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่นั้นในลักษณะที่เป็นแนวทางเดียวกัน ถูกต้องและเป็นธรรมกับกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้สนใจเช่าทรัพย์สินรายใหม่ของ อมตะ ชัมมิท ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าไม่มีความประสงค์ที่จะเช่าทรัพย์สินในส่วนของกองทรัสต์
- สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกลยุทธ์และแนวทางการดำเนินงานที่บริษัทฯ กำหนด การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีการตรวจ (Crosscheck) โดยเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ มีประเมินผลงานโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นประจำทุกปี นอกจากนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ร้องขอ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานภาวะตลาดโรงงานให้เช่า (Market Report) เพื่อเสนอต่อกองทรัสต์ ซึ่งรายงานดังกล่าวจะครอบคลุมสภาวะตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป อัตราการครอบครองทรัพย์สิน (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Rental Rate)

- ในขั้นตอนการนำเสนออาคารเช่าให้แก่ลูกค้านั้น อมตะ ชัมมิท จะต้องสอบถามความต้องการที่แท้จริงของผู้สนใจว่าจะเช่าพื้นที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือทรัพย์สินของตน อันไหนมีคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิทต่างมีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสนอข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และทรัพย์สินของตนให้แก่ผู้สนใจจะเช่าพร้อมกัน โดยในการนำเสนอข้อมูลนั้น อมตะ ชัมมิทจะนำเสนอในรูปแบบใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินทั้งของกองทรัสต์และอมตะ ชัมมิท ซึ่งแสดงได้ว่าผู้สนใจจะเช่าได้พิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินทั้งหมดพร้อมกัน หากในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่มีลักษณะและคุณสมบัติตรงต่อความต้องการของผู้สนใจจะเช่า ให้อมตะ ชัมมิทยังคงต้องนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้สนใจจะเช่าพิจารณาด้วย เว้นแต่ผู้สนใจจะเช่าจะแจ้งว่าไม่ประสงค์จะพิจารณาข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ อมตะ ชัมมิทจะเก็บรักษาหลักฐานใบเสนอรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งตนได้มีการนำเสนอให้แก่ผู้สนใจจะเช่าไว้เพื่อให้บริษัท ทรัสต์ และ/หรือตัวแทนของบริษัท หรือทรัสต์ สามารถเข้าตรวจสอบได้

ในการนำเสนอข้อมูลด้านราคาเช่าทรัพย์สิน อมตะ ชัมมิท ตกลงที่จะไม่นำเสนอราคาในราคาต่ำกว่าราคาเสนอของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีลักษณะ และอยู่ในทำเลที่ใกล้เคียงกัน และการนำเสนอราคาข้างต้น อมตะ ชัมมิทจะไม่กระทำไปโดยประสงค์ให้ผู้สนใจจะเช่าตัดสินใจเลือกเช่าทรัพย์สินของอมตะ ชัมมิทมากกว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์

#### (4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยในส่วนที่อัตราดอกเบี้ยลอยตัวอาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุเงินกู้ และ อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือในกรณีที่กองทรัสต์ขอกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) แต่ไม่ได้รับอนุมัติจากธนาคารให้มีการกู้เงินใหม่ จนทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้อันเป็นการผิดสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาอันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ เช่น กำหนดให้ส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของหนี้ภายใต้เอกสารทางการเงินใดๆ ถึงกำหนดชำระโดยพลัน หรือใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด รวมถึงการให้ผู้ให้กู้อาจบังคับจำนองในทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ได้หรือการรับโอนสิทธิบนกรรมกรรมประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งเมื่อเกิดความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญบนทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้ให้กู้อาจพิจารณาให้นำเงินชดเชยที่ได้รับภายใต้กรรมกรรมประกันภัยไปชำระคืนเงินกู้ก่อนที่จะนำมาซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่พร้อมจัดหาผลประโยชน์ได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาหลักประกันที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้เงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้เดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ซื้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับซื้อตกลงในสัญญาเงินกู้ฉบับเดิม หรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม อาจมีข้อสัญญาที่ห้ามไม่ให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มเติม

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

# ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## (1) ความเสี่ยงทางการเมืองของประเทศไทย

ด้วยเหตุของสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองในปัจจุบัน หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทยซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคตจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและการเติบโตของกองทรัสต์

## (2) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาความเสี่ยงอันเนื่องมาจากการความเสียหายในทรัพย์สิน รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจัดให้มีการทำประกันคุ้มครองทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์ตลอดเวลาในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลงทุนทั้งหมด ได้แก่ การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

## (3) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ เนื่องจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน รวมถึงจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนตั้งอยู่ พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่จะลงทุนทั้งสองแห่งดังกล่าวยังไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืน โดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในอนาคต

## (4) ความเสี่ยงจากกำไรขั้นต้นที่ได้รับจากการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบทางลบจากหลายปัจจัย ได้แก่

- กรณีที่ มีพื้นที่ว่างจากการที่สัญญาเช่าหมดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาเช่าที่ทำให้อัตราเช่าพื้นที่ลดน้อยลงเป็นผลให้กำไรขั้นต้นที่กองทรัสต์ได้รับลดลง
- ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า
- จำนวนเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่าย ตลอดจนข้อตกลงและเงื่อนไขในการต่อสัญญาเช่า และการทำสัญญาเช่ารายใหม่นั้นมีเงื่อนไขที่ดีกว่าสัญญาเดิม
- สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ สถานะทางเศรษฐกิจทั้งภายในประเทศและทั่วโลก
- ความสามารถของบริษัท ในการจัดให้มีหรือรักษาไว้ซึ่งการประกันภัยที่เพียงพอ

- การเปลี่ยนแปลงด้านกฎหมายและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ควบคุมอสังหาริมทรัพย์ การใช้ การจัดเขตพื้นที่ ภาษี และค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่รัฐบาล การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น หรือมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่ไม่สามารถคาดหมายได้
- สิทธิต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อจำกัดอันเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับมาตรฐานอาคาร หรือการวางผังเมือง หรือการใช้บังคับกฎหมายใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เหตุสุดวิสัย การโจมตีของผู้ก่อการร้าย การจลาจล และเหตุการณ์อื่นใดที่อยู่นอกเหนือจากความควบคุมของบริษัทฯ

## (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่เพิ่มขึ้นตามปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น อาทิ

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

## (6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนบางแห่ง อาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้ผลประโยชน์ของการลงทุนของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีอาคารว่างมากขึ้น และอัตราค่าเช่าที่ลดลงอาจทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทรัสต์ได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน หากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุ หรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถนำอาคารที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม



## (7) ความเสี่ยงอันเกิดจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ความสำเร็จทางด้านผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า ดังนั้น หากผู้เช่ารายใหญ่ หรือผู้เช่ารายเล็กจำนวนมากประสบปัญหาทางการเงิน จนทำให้ชำระค่าเช่าล่าช้า หรือ ค้างชำระ ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ด้วย เนื่องจากค่าเช่าคือรายได้หลักของกองทรัสต์ แม้ว่าทางกองทรัสต์มีการวางนโยบายที่รัดกุมในการติดตามหนี้คงค้าง ตลอดจนการลดความเสี่ยงจากโอกาสจากการเสียรายได้อันเนื่องมาจากลูกค้าผิดสัญญาเช่า อาทิ หากผู้เช่าล่าช้าจะก่อให้เกิดค่าปรับจากการชำระค่าเช่าล่าช้า และหากผู้เช่าค้างชำระเกิน 3 เดือน จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ยกเลิกสัญญาเช่า หรือ กรณีที่ผู้เช่าขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดนั้น กองทรัสต์สามารถรับเงินประกันการเช่า ซึ่งมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3-4 เดือน ทั้งนี้เพื่อเป็นการสนับสนุนให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ตรงเวลาและลดความเสี่ยงในการเสียรายได้ของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่มีศักยภาพในการชำระค่าเช่า แล้วจำเป็นต้องยกเลิกสัญญา แม้ว่ากองทรัสต์อาจจะได้เงินประกันการเช่า แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะต้องใช้เวลาอันยาวนานเท่าไรในการหาผู้เช่าใหม่มาแทน ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ในระยะหนึ่ง และอาจจะต่อเนื่องเป็นหลายเดือน

## (8) ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

เมื่อพิจารณาข้อมูลสัดส่วนของรายได้ที่ได้รับจากผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน สัดส่วนผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตจากประเทศต่างๆ เทียบร้อยละ 30 ของสัดส่วนของรายได้รวม ดังนั้น หากผู้เช่าซึ่งทำธุรกิจประเภทกระบวนการผลิตดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา จะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนยังมีการกระจุกของสัญชาติผู้เช่าจากประเทศญี่ปุ่นซึ่งมีการประกอบธุรกิจที่แตกต่างกัน จำนวนกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น หากประเทศของผู้เช่าหลักดังกล่าวเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรม หรือเกิดปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือการยกเลิกสัญญาเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี อมตะ ชัมมิท ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เชื่อว่าประเทศไทยยังคงมีศักยภาพในการลงทุน และยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้ายและ/หรือขยายฐานมายังประเทศไทย ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่สัญชาติต่างๆ จะไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกัน อันมีสาเหตุเนื่องมาจากผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนแปลงไปหรือสาเหตุอื่นใดภายในช่วงเวลาเดียวกัน น่าจะเกิดขึ้นได้ยาก

## ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

### (1) ความเสี่ยงอันเกิดจากมาตรฐานบัญชีในประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจมีการเปลี่ยนแปลง

งบการเงินหรือผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการที่มีการประกาศใช้มาตรฐานบัญชีใหม่ๆ ในประเทศไทย ปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี และการแก้ไขกฎหมายประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขายหรือการโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดหมายได้ บริษัทฯ จึงไม่สามารถประมาณการในเชิงตัวเลขสำหรับผลที่อาจเกิดจากการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต และไม่อาจรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ หรือต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคต นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวนี้อาจส่งผลกระทบด้านลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

## (2) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต โดยทั่วไป การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์นั้นเป็นข้อสมมติฐานที่อาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า ข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ในทางตรงกันข้ามราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทรัสต์ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นได้

อย่างไรก็ตาม ทรัสต์ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างรอบคอบ และไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับผลประกอบการเฉลี่ยในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

## (3) ความเสี่ยงอันเกิดจากมูลค่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากหน่วยทรัสต์น้อยกว่าผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยทั่วไป ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์หรือกองทรัสต์มีสิทธิการเช่าเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับจำนวนรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และคำนวณเป็นเงินได้โดยหักรายจ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน การบริหารจัดการ และการให้เช่าเปรียบเทียบกับมูลค่าปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างไรก็ดี ในส่วนของผลตอบแทนจากหน่วยทรัสต์ที่นักลงทุนจะได้รับจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จ่ายได้เมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่นักลงทุนที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง แม้ว่าผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับจากหน่วยทรัสต์อาจจะมีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกับผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน แต่ผลตอบแทนสองประเภทนี้ไม่เหมือนกัน

## (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ อาทิ จำนวนเงินรายได้ค่าเช่าที่ได้รับ อัตราค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของกองทรัสต์ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนที่เพียงพอ กระแสเงินสดของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบด้านลบ บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ลงทุน หรือรักษาอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนไว้ในระดับเดิมได้ นอกจากนี้ ยังไม่สามารถรับรองได้ว่าระดับของผลตอบแทนที่จะจ่ายจะเพิ่มขึ้นเมื่อเวลาผ่านไป อีกทั้งไม่สามารถรับรองได้ว่าตามสัญญาเช่าในปัจจุบัน คู่สัญญาจะสามารถตกลงกันเพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ได้รับนั้นเพิ่มสูงขึ้น หรือว่ารายได้ค่าเช่าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมนั้นจะเพิ่มสูงขึ้น และทำให้รายได้ของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้น อันจะเป็นผลให้กองทรัสต์สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในจำนวนเพิ่มสูงขึ้นได้

## (5) ความเสี่ยงด้านภาษีและค่าธรรมเนียม

ในอนาคตภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน เช่น ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอน หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต เป็นต้น ซึ่งอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมกองทรัสต์อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน



# การกำกับดูแลกิจการ

## นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลองค์กร

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีระบบการทำงานหลักและระบบการทำงานย่อย คู่มือแสดงขั้นตอนการทำงานระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้เกี่ยวข้อง ตลอดจนระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงในองค์กรขึ้น เพื่อกำหนดขอบเขต หน้าที่ และการดำเนินงานของกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างถูกต้อง มีประสิทธิภาพสูงสุด สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินงาน สอดคล้องตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎระเบียบที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ยกตัวอย่างนโยบายที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์ ได้แก่ การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน, พิจารณาตัดสินใจลงทุน, ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เป็นต้น

โดยบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร ทำหน้าที่อพเดทข่าวสาร ประกาศของ กลต. ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงของกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวกับทรัสต์ให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานได้รับทราบ ตลอดจนกำกับและตรวจสอบการทำงานของทั้งผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจว่ากฎระเบียบและนโยบายต่างๆ ได้ถูกนำมาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ของกองทรัสต์ภายใต้หลักการกำกับกิจการที่ดี มีคุณธรรมในการทำธุรกิจ มีความโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ก็เพื่อให้การทำงานของกองทรัสต์เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นราย และผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียโดยรวม

## คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่านดังนี้

ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอนันต์ ญ ระนอง	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายสรวล สนิทวงศ์ ณ อยุธยา	กรรมการอิสระ
3. นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ	กรรมการ

## หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการ 1 ท่าน เป็นผู้มีความชำนาญหลักในการให้ความเห็นชอบในวิสัยทัศน์ ภารกิจ กลยุทธ์ ทิศทาง และกำหนดนโยบายของบริษัทเกี่ยวกับการดำเนินงานและแผนการประกอบธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว กำหนดนโยบายการเงิน การบริหารความเสี่ยง และภาพรวมองค์กร กำกับดูแลตรวจสอบและประเมินผลการดำเนินงานของบริษัทและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามนโยบายและแผนการประกอบธุรกิจที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท มติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับ

การดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการของบริษัทมีดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ตามหลักความไว้วางใจ (Fiduciary Duties) ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) บริหารจัดการกิจการของบริษัท และกองทรัสต์ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์ รวมทั้งกำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ เช่น การลงทุนของกองทรัสต์ ผลประกอบการของกองทรัสต์ ร่างงบประมาณประจำปี และแผนธุรกิจของกองทรัสต์ พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ ผลการดำเนินงานของฝ่ายต่างๆ และพิจารณารายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เป็นต้น
- (3) ดำเนินการติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงานช่วยให้การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและกฎระเบียบว่าด้วยการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดและสามารถจัดการอุปสรรคปัญหา ที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (5) พิจารณา ติดตาม รวมถึงให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทมีระบบควบคุมภายใน รวมถึงระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) พิจารณา ติดตาม และดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ
- (7) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารของบริษัท ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้อำนวยการฝ่าย รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายอย่างเต็มความสามารถ และเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (8) พิจารณา ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเป็นไปตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์
- (9) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่าง หนึ่งอย่างใด แทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะไม่รวมถึงการมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนเองหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีส่วนได้เสีย หรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์
- (10) พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติเกี่ยวกับการพิจารณาตัดสินใจลงทุน จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือการบริหารจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

#### (10.1) วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติม

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

#### (10.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ บริษัทจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

#### (10.3) การจัดซื้อจัดจ้างของบริษัทเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน

โดยในการออกเสียงลงคะแนน หากกรรมการท่านใดมีส่วนได้เสียในวาระใด กรรมการท่านนั้นไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระดังกล่าว

ทั้งนี้ จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น บริษัทจะจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รับทราบ และอนุมัติการดำเนินการที่จำเป็นในเรื่องที่เกี่ยวข้อง:

1. กำหนดกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาว จัดระบบโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม และกำกับดูแลนโยบายในการดำเนินธุรกิจ ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์
2. ผลประกอบการของบริษัทและของกองทรัสต์
3. ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจประจำปี รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
4. ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัทในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ ปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น รวมถึงแนวทางในการดำเนินการแก้ไขด้วยความสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. แนวทางในการบรรเทาความเสี่ยง หรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
6. ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายการตลาดและพัฒนาธุรกิจ และฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมถึงปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไข
7. แนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับการพิจารณาโดยคณะกรรมการ
8. จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
9. รายการระหว่างกันและรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์
10. เรื่องอื่นใดที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
11. เรื่องอื่นใดที่สำคัญและมีความเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์และบริษัทเอง

## กรรมการอิสระ

กรรมการอิสระของบริษัท มีจำนวน 2 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็น หรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน หรือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี

- (3) ไม่มี หรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (4) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
- (5) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน และไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่เป็น หรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
- (8) ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (9) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต
- (10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ**

- (1) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
- (2) พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายใน และระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์



(4) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับ:

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัทในการดำเนินงานในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง ส่วนกรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุม ติดตาม บังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยบริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการดังนี้

### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ**

- (1) รับผิดชอบ ดูแล บริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบ สัญญาที่เกี่ยวข้อง และมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือก การฝึกอบรม การว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
- (3) ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆ ของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) เป็นตัวแทนบริษัทตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (5) มีอำนาจในการออก แก้ไข เพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบ คำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
- (6) มีอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายหรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือ การมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ ให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

## การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

### ข้อกำหนดในการประชุมและกระบวนการประชุม

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณากิจการทั่วไปของบริษัทและกองทรัสต์ในทุกไตรมาส อย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยกำหนดให้คณะกรรมการบริษัทต้องเข้าประชุมไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะชี้ขาดตามเสียงข้างมาก โดยมีกระบวนการจัดประชุมดังต่อไปนี้

1. ในการจัดประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้ง ทางเลขานุการบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุม ระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมที่มีเนื้อหาจำเป็นเพียงพอสำหรับการให้กรรมการพิจารณาอย่างน้อย 7 วันล่วงหน้าก่อนวันประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูลก่อนการประชุม
2. ในการประชุมกรรมการทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่ง มติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดที่เข้าร่วมประชุม
3. ในการประชุม คณะกรรมการทุกท่านมีอิสระในการแสดงความคิดเห็น อภิปรายในประเด็นที่สำคัญ และเสนอวาระการประชุม
4. ในการจัดประชุมคณะกรรมการจะจัดให้มีวาระการประชุมต่างๆ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบหรืออนุมัติการดำเนินการต่างๆ ได้แก่ ผลประกอบการของบริษัทและกองทรัสต์ งบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นย่อยทรัสต์ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นย่อยทรัสต์ ตลอดจนความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจ เป็นต้น
5. เลขานุการบริษัทจัดทำบันทึกที่รายงานการประชุม และเก็บเอกสารเกี่ยวกับการประชุมให้ถูกต้องครบถ้วน สามารถตรวจสอบได้และจัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากการประชุมคณะกรรมการเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

### ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาสนั้น เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณารับทราบและอนุมัติในเรื่องที่จำเป็นในการดำเนินงานของบริษัท โดยเรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าสู่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังนี้

- |           |  |
|-----------|--|
| วาระที่ 1 | พิจารณารับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ผ่านมา |
| วาระที่ 2 | พิจารณารับทราบผลการดำเนินงานของกองทรัสต์             |
| วาระที่ 3 | เรื่องเสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติ                        |
|           | 3.1 พิจารณาอนุมัติงบประมาณการเงินของกองทรัสต์        |
|           | 3.2 พิจารณาอนุมัติจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์   |
| วาระที่ 4 | พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)                           |

## การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานบริษัทต้องไม่ใช้ข้อมูลภายในของทรัสต์ที่เป็นสาระสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือบุคคลอื่น โดยบริษัทมีนโยบายให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน รายงานการซื้อขายหน่วยทรัสต์มายังฝ่ายกำกับตรวจสอบและบริหารจัดการความเสี่ยง เพื่อนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### นโยบายและแนวทางปฏิบัติ

#### 1. ข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออกโดยใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานผู้รับผิดชอบในการดำเนินงานหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท และพนักงานซึ่งอยู่ในตำแหน่งหรือฐานะที่สามารถล่วงรู้ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์จากการปฏิบัติหน้าที่ จะต้องปฏิบัติตามข้อห้ามในการซื้อขายหลักทรัพย์โดยใช้ข้อมูลภายใน ซึ่งกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 มาตรา 241 “ในการซื้อหรือขายซึ่งหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ ห้ามมิให้บุคคลใดทำการซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่น ซื้อ หรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย ซึ่งหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ที่ซื้อขายในศูนย์ซื้อขายหลักทรัพย์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเป็นการเอาเปรียบต่อบุคคลภายนอก โดยอาศัยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ที่ยังมิได้เปิดเผยต่อประชาชนและตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะ เช่นนั้น และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะกระทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าวโดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทน”

#### 2. ช่วงเวลาห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก (Blackout Period)

ห้ามกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลา 30 วันก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำรายไตรมาสและประจำปี อย่างไรก็ตามในสถานการณ์พิเศษ บุคคลที่บริษัทกำหนดข้างต้นอาจขายหลักทรัพย์ของบริษัทในระหว่างช่วงเวลาห้ามซื้อขายได้ หากตกอยู่ในสถานการณ์ เช่น มีความยากลำบากทางการเงินอย่างรุนแรง หรือต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่างๆ ทางกฎหมาย หรือตกอยู่ภายใต้คำสั่งศาล โดยต้องจัดทำบันทึกเหตุผลเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท

#### 3. การรายงานการถือหลักทรัพย์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

##### 1) การรายงานครั้งแรก

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัทโดยให้ส่งรายงานมายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

##### 2) การรายงานเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง

กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทต้องรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของบริษัทภายใน 7 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ซื้อขายหลักทรัพย์ โดยให้ส่งรายงานมายังฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง

## การพิจารณาคัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

(1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(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 โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

(4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายเพิ่มเติมรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)

ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มา และใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละสิบ (10) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(5) ผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(5.1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินหก (6) เดือนก่อนวันยื่นคำขอ โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อยสอง (2) ราย และ

(5.2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (5.1) เป็นบุคคลที่มีลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
  2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
  3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าห้าร้อย (500) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- (7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือ เช่าอาคาร หรือ โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เช่น จัดให้มีบริษัทประกันภัยที่ทรัสต์ยอมรับเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว จัดให้มีการจ้างองเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญา จัดให้มีข้อตกลงลงกระทำจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรองรับการปฏิบัติตามสัญญา และชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการรับประกันการปฏิบัติตามสัญญาโดยการวางหลักทรัสต์เพื่อเป็นหลักประกัน จัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่สิทธิของทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุนทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

### การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

- (1) จะต้องถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้า (75) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
- (2) แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
  - (2.1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
    - (2.1.1) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย สภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศนั้นๆ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ 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) ปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

(2.1.3) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(2.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ด้วย

(2.2.1) ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้

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

(2.2.2) ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้

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

การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักข้างต้นจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

(2.2.3) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องกำหนดหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ดังต่อไปนี้

1. หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี ซึ่งแสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
2. หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

## การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากภายนอกให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น ดูแลด้านการขาย การตลาด และการบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

1. มีการประเมินและวิเคราะห์ประสิทธิภาพ เชื้อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องความสามารถในการจัดหาผู้เช่า ผู้ใช้บริการ การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายในเพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม เป็นต้น
2. มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
3. จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
4. จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น กำหนดให้ผู้สอบบัญชีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องประเมินระบบการควบคุมภายในของทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการสอบบัญชี และให้รายงานจุดอ่อนหรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบ เป็นต้น

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมการปฏิบัติงาน

5. ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้นเพื่อที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทน หรือคัดเลือกผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เพื่อทดแทนรายเดิม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินและสัญญากู้ยืมเงิน มีข้อห้ามในการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยเหตุตามที่กำหนดไว้จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ให้กู้ยืมเงินของกองทรัสต์

## การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

### การดำเนินงานและการติดตามการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำหรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละเดือน เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ กำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้แต่ละเดือนและแต่ละปี ควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายเป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้ โดยแผนงบประมาณประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่จูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ และลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนการวางแผนกลยุทธ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถเพิ่มการจัดหารายได้ และลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ให้แก่กองทรัสต์ และควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามกลยุทธ์ที่วางไว้
- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่าและผู้ให้บริการรายใหญ่ หรือมีส่วนร่วมในการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ในแต่ละปี
- (จ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เพื่อให้อัตราค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการพื้นที่เป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เช่าและให้บริการในขณะนั้น
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคาร เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่เทียบเคียงได้กับอุตสาหกรรม
- (ช) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป
- (ซ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องติดตามและควบคุมการจัดเก็บรายได้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับรายได้ค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่ครบถ้วน
- (ณ) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและ ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าและผู้ให้บริการจ่ายชำระค่าภาษีต่างๆ ให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด

## ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นผู้มีประสบการณ์และมีความเชี่ยวชาญในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นอย่างดี แต่อย่างไรก็ตามทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ได้จัดให้มีระบบการติดตามและประเมินผลงานประจำปีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และในส่วนของผลการประเมินประจำปี 2562 สำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพและโปร่งใส เป็นไปตามนโยบายของกองทรัสต์ อีกทั้งอยู่ในขอบเขตอำนาจหน้าที่ และสอดคล้องตาม กฎระเบียบต่างๆ ของกองทรัสต์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ใช้ความรู้ ความสามารถเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์

## ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยบริษัทจะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน ดังต่อไปนี้

1. บริษัทและทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัท และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้
2. บริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่างๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากาเช่าและอัตราค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการพื้นที่อยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ในขณะเดียวกัน บริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
3. บริษัทจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
4. บริษัทและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
  - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าและค่าบริการพื้นที่ให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน

- การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
5. กองทรัสต์และบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยการนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า รวมถึงให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่โดยการโฆษณาผ่านสื่อ Internet และช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยอยู่เสมอ และมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม
6. บริษัทจะจัดให้มีการประกันภัย ดังต่อไปนี้
- การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทรัสต์ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้ผู้ให้กู้ยืมเงินเป็นผู้รับผลประโยชน์ในกรณีกองทรัสต์กู้ยืมเงิน หรือระบุให้ทรัสต์เป็นนามของกองทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์สำหรับกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้กู้ยืมเงิน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
  - การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคารโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้วให้กองทรัสต์ โดยทรัสต์ทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อกรณีที่กองทรัสต์อาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
  - การทำประกันภัยประเภทต่างๆ ของกองทรัสต์ให้มีการเอาประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์โดยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ
7. การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
  - การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล



## คำตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

อัตราพื้นฐานรายเดือน	ไม่เกินร้อยละ 0.4 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ โดยมีกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) กรณีผลการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด	ไม่เกินร้อยละ 25 ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิ <sup>1</sup> ในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้าซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3.0 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุน โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน <sup>2</sup>
ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Fee) กรณีเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน	ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากอมตะ ชัมมิท หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของอมตะ ชัมมิท

<sup>1</sup> รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของสังหาริมทรัพย์บวกกับรายได้เช่น ดอกเบี้ยและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสาธารณะ และต้นทุนทางการเงิน

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

## การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีหน้าที่จัดทำและจัดส่งงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์โดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลาดังต่อไปนี้

### 1.1 ระยะเวลาในการนำส่งงบการเงิน

#### (ก) กรณีทั่วไป

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 และไตรมาส 3 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

(ข) กรณีส่งงบการเงินไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ก่อนส่งงบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ

- งบการเงินไตรมาส 1 ไตรมาส 2 ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 ฉบับสอบทาน ภายในสี่สิบห้า (45) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสดังกล่าว
- งบการเงินประจำปีบัญชี ฉบับตรวจสอบ ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ สามารถเลือกส่งงบการเงินไตรมาส 2 ฉบับสอบทาน หรืองบการเงินประจำงวด 6 เดือน ที่ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีก็ได้ โดยในกรณีที่เลือกส่งงบการเงินประจำงวด 6 เดือน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำส่งงบการเงินดังกล่าวภายในสอง (2) เดือนนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนแรกของปีบัญชี

1.2 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสาม (3) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

1.3 รายงานประจำปีและหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ไม่เกินสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

2. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลดเงินทุนชำระแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์ภายหลังจากการลดทุนชำระแล้วต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ดำเนินการลดทุนแล้วเสร็จ
3. ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสิบห้า (15) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

3.1 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อที่ตั้ง ประเภท การใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่างๆ

3.2 วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

3.3 วันที่และราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

3.4 วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

3.5 ในกรณีที่เป็นการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

3.6 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกินหนึ่ง (1) ปีเกินกว่าร้อยละห้า (5) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

4. ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สินนั้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรัสต์ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลาหก (6) เดือนนั้น

โดยการรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างนี้ ต้องมีรายละเอียดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

#### 4.1 ข้อมูลความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

4.2 ในกรณีที่การก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ให้ระบุแนวทางแก้ไขและผลกระทบที่กองทรัสต์ได้รับหรืออาจได้รับไว้ด้วย

และเมื่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างโดยระบุข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินการก่อสร้างที่แล้วเสร็จ เช่น วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ เป็นต้น และส่งรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายในสามสิบ (30) วันนับแต่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาผลประโยชน์

5. เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

5.1 เหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบให้ต้องเลิกกองทรัสต์

5.2 เหตุการณ์ที่สัญญาที่กำหนดให้เป็นเหตุแห่งการเลิกกองทรัสต์ หรือเหตุการณ์อื่นที่ทำให้ทราบกำหนดการเลิกกองทรัสต์ล่วงหน้า

6. ก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูลเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือผู้ลงทุน ดังนี้

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

โดยในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงความคิดเห็นอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 6(3) นี้ ในจำนวนเกินกว่าหนึ่งในสี่ (1 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูล หรือนำสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

## การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1. การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายในสี่ (4) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
2. การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังนี้

- (1) เมื่อผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดมีสิทธิเข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ภายในสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์
- (2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ภายในหนึ่ง (1) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณา และมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

### การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา สถานที่การประชุม การออกเสียงลงมติ และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย โดยจัดส่งหนังสือประชุมถึงผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (1) สิบสี่ (14) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2) เจ็ด (7) วัน ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในข้อ (1) ของข้อนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อยหนึ่งฉบับไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม สถานที่ที่จะใช้เป็นที่ประชุมตามวรรคหนึ่ง ต้องอยู่ในท้องถิ่นที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานของทรัสต์ หรือของผู้จัดการกองทรัสต์หรือจังหวัดใกล้เคียง

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาสี่สิบห้า (45) วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลาหนึ่ง (1) เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ได้โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

### องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์

- (ก) การประชุมผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้า (25) คนหรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม (1 ใน 3) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

- (ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด เมื่อล่วงเวลาคงไปแล้วยังถึงหนึ่ง (1) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ใน (ก) หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นร้องขอให้การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นนั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุม โดยในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนและประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีอำนาจที่จะพิจารณาในกรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสีย ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นและผู้จัดการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นและผู้จัดการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งที่ประชุมผู้ถือหุ้นและผู้จัดการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งถือหน่วยหุ้นรวมกันแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้า (5) ของหน่วยหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองหุ้นมีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระนั้น ๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งใด มีการพิจารณาเรื่องที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสีย ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นและผู้จัดการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นและผู้จัดการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น) ในกรณีที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งที่ประชุมผู้ถือหุ้นและผู้จัดการหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นซึ่งถือหน่วยหุ้นรวมกันแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้า (5) ของหน่วยหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองหุ้นมีสิทธิเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นในวาระนั้น ๆ

ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ควบคุมการดำเนินการประชุมทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- (2) กำหนดให้ใช้วิธีอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควรหรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- (3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนและประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นในเรื่องใดๆ ได้
- (4) ในการลงมติในที่ประชุมและปรากฏว่าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ผู้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาดโดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ให้เป็นที่สุด



## วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หนังสือมอบฉันทะนี้ให้เป็นไปตามแบบที่ทรัสต์กำหนด

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ประธานในที่ประชุม หรือผู้ที่ประธานในที่ประชุมมอบหมาย ณ ที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

## วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียงหนึ่ง (1) เสียงต่อหนึ่ง (1) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

## มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์

มติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3 ใน 4) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
  - (2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละสามสิบ (30) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  - (2.2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (2.3) การกู้แบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  - (2.4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ยี่สิบล้าน (20,000,000) บาท หรือเกินกว่าร้อยละสาม (3) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
  - (2.5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - (2.6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
  - (2.7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
  - (2.8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัด หรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์ หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

## บันทึกการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำบันทึกรายงานมติของที่ประชุมและกระบวนการเรียกและดำเนินการประชุมของการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของบันทึกนั้น

## การสรรหาและแต่งตั้งคณะกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

### การสรรหาและแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 3 ท่าน โดยวิธีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการผ่านที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยพิจารณาจากคุณสมบัติที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ที่สามารถสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทรวมถึงความสามารถ คุณลักษณะต่างๆ และความเป็นอิสระ เป็นต้น

หากเป็นกรรมการอิสระจะต้องเป็นกรรมการที่อิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหาร และผู้เกี่ยวข้อง โดยต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งในปัจจุบันและก่อนเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระของตน ทั้งในปัจจุบันและก่อนเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 2 ปี ดังนี้
  - 3.1 ไม่เป็นผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชีต้นสังกัด
  - 3.2 ไม่เป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพอื่นๆ เช่น ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นต้น ที่มีมูลค่าการให้บริการทางวิชาชีพอื่นเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี บริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการวิชาชีพอื่นๆ
  - 3.3 ไม่ได้รับประโยชน์ทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีส่วนได้เสียจากการทำธุรกรรมทางการค้าหรือธุรกิจ ได้แก่ รายการที่เป็นธุรกิจปกติ รายการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือรายการให้ความช่วยเหลือทางการเงินกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมที่มีมูลค่า 20 ล้านบาทหรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า โดยให้นับรวมมูลค่ารายการในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ทั้งนี้ ให้รวมถึงการไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหารหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร กับผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือนิติบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อเป็นผู้บริหาร หรือมีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย

5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องรายใหญ่ของบริษัท
6. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือกองทรัสต์ หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษา รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือกองทรัสต์
7. สามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน
8. สามารถดูแลไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
9. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัทเพื่อตัดสินใจในเรื่องต่างๆ ได้โดยอิสระ
10. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
11. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน กฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทย หรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉลหรือทุจริต
12. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

## การสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์การทำงานให้สอดคล้องตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบุคคลากรดังกล่าวจะสามารถบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้นยทรัสต์

## คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจาก บริษัท สำนักงานสอบบัญชี อีวาย จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบและลงความเห็นในงบการเงินของกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยมีคำตอบแทนจากการสอบบัญชีจำนวนรวมทั้งสิ้น 686,425 บาท โดยแยกเป็นรายการได้ดังต่อไปนี้

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee) จำนวนทั้งสิ้น 685,000 บาท
2. ค่าบริการอื่น (non-audit fee) จำนวนทั้งสิ้น 1,425 บาท

# การควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดแนวทางการกำกับดูแลกิจการ ตลอดจนการควบคุมภายในด้านต่างๆ ได้แก่ องค์กรและสภาพแวดล้อม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติการของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัท ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลดังนี้

## ส่วนที่ 1 องค์กรและสภาพแวดล้อม

บริษัท คำนึงถึงการมีโครงสร้างองค์กรและสภาพแวดล้อมที่ดีซึ่งเป็นรากฐานที่สำคัญของระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิผล ดังนั้นจึงมีความจำเป็นที่ต้องมีกลไกในการควบคุมองค์กรและสภาพแวดล้อมเพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทเป็นไปตามที่มุ่งหวัง และส่งเสริมให้ทุกคนรับทราบและเข้าใจถึงรายละเอียดหลักๆ ของระบบการควบคุมภายในดังต่อไปนี้

- คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้จัดการดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจน โดยมีการประชุมร่วมกันของฝ่ายบริหาร เพื่อกำหนดแผนการดำเนินงานอยู่ตลอด อีกทั้งมีการแจ้งให้ผู้บริหารแต่ละฝ่ายรับทราบ เพื่อบริหารงานภายในให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่ตั้งไว้
- บริษัทฯ จัดให้มีการพิจารณาทบทวนถึงการตั้งเป้าหมายของการทำงานในแต่ละหน้าที่อย่างรอบคอบ เป็นประจำ ตอนปลายปี อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อทบทวนถึงผลการดำเนินงานที่ผ่านมา ระบบปฏิบัติงานแต่ละฝ่าย กลยุทธ์องค์กรเทียบกับสถานะเศรษฐกิจและปัจจัยต่างๆ นอกจากนี้ยังกำหนดเป้าหมายให้เกิดแรงจูงใจ เช่น มีเกณฑ์และมาตรการให้ผลตอบแทนแก่พนักงานอย่างเหมาะสม
- บริษัทฯ มีการกำหนดโครงสร้างองค์กร โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพในการบริหารจัดการองค์กร และมีการประกาศให้พนักงานทราบโดยทั่วกัน
- บริษัทฯ มีการจัดทำข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conduct) ข้อกำหนด ระเบียบการปฏิบัติและบทลงโทษของฝ่ายบริหารและพนักงาน
- บริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายและระเบียบในการอนุมัติธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารสินทรัพย์ เพื่อป้องกันการทุจริต
- บริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับหลักการกำกับกิจการที่ดี (Corporate Governance) และมีการกำหนดหลักเกณฑ์พร้อมทั้งแผนการปฏิบัติงาน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมในการดำเนินธุรกิจกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องและผู้มีส่วนได้เสีย

## ส่วนที่ 2 การบริหารความเสี่ยง

บริษัท มีการกำหนดวัตถุประสงค์ที่ชัดเจน ทั้งวัตถุประสงค์ระดับองค์กรและระดับกิจกรรมให้สอดคล้องกันเพื่อที่จะสามารถทำงานให้สำเร็จด้วยงบประมาณประจำปีที่ได้รับการอนุมัติและทรัพยากรที่มีอยู่อย่างเหมาะสม อีกทั้งบริษัทมีฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ซึ่งทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

- ประเมินถึงความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจอย่างสม่ำเสมอและวิเคราะห์ถึงสาเหตุที่ทำให้เกิดเป็นความเสี่ยง ตลอดจนมีการติดตามสถานการณ์ที่เป็นสาเหตุของความเสี่ยง เพื่อกำหนดมาตรการป้องกันหรือลดความเสี่ยงดังกล่าว

- แจ้งให้ผู้บังคับบัญชาของแต่ละฝ่ายงานทราบถึงแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อนำไปถ่ายทอดแก่พนักงานทุกคนเพื่อปฏิบัติให้ถูกต้อง และได้ติดตามผลการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่กำหนดไว้
- จัดให้มีแผนดำเนินธุรกิจต่อเนื่อง (Business Continuity Plan) และมีการประกาศใช้เพื่อให้บุคลากรภายในรับทราบ เพื่อที่จะรับมือและตอบสนองได้อย่างเหมาะสมในสถานการณ์ฉุกเฉิน

### ส่วนที่ 3 การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีปฏิบัติงานที่มีการตรวจสอบซึ่งกันและกันตลอด ทำให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายจะปฏิบัติงานถูกต้องตามนโยบายที่บริษัทกำหนดไว้ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอำนาจอนุมัติของฝ่ายบริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน
- มีมาตรการควบคุมดูแลการทำธุรกรรมกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหารหรือกับบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างรัดกุม และชัดเจน โดยหากมีการเข้าทำรายการระหว่างกันของกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล หรือบนเงื่อนไขการค้าปกติหรือราคาตลาด โดยจะต้องนำเสนอและขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทและทรัสต์ในทุกครั้งที่เข้าทำรายการ ซึ่งการอนุมัติจะกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้นเท่านั้น โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์เป็นสำคัญ และจะต้องเปิดเผยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์
- การทำงานของกองทรัสต์จะมีการทวนสอบกันเองทั้งจากภายใน และจากหน่วยงานภายนอก อันได้แก่ ทรัสต์ และผู้ตรวจสอบบัญชี ซึ่งทำให้มั่นใจได้ว่าการทำงานของกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้อง

### ส่วนที่ 4 ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล

บริษัทฯ มีการจัดการระบบข้อมูลสารสนเทศในการปฏิบัติงาน เพื่อให้มั่นใจว่ามีการติดต่อสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เพื่อบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กรได้ดียิ่งขึ้น ดังนั้นการสื่อสารข้อมูลดังกล่าวไปยังผู้ที่เกี่ยวข้องจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งและเป็นสิ่งที่จะช่วยให้เกิดความมีประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน ดังนี้

- บริษัทได้จัดให้มีข้อมูลที่สำคัญต่างๆ อย่างเพียงพอเพื่อให้คณะกรรมการใช้ประกอบการตัดสินใจ โดยเฉพาะข้อมูลที่มีนัยสำคัญ โดยจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้คณะกรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูลต่างๆ อย่างเพียงพอ เว้นแต่ในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนซึ่งทำให้ไม่สามารถจัดส่งเอกสารล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันได้
- บริษัทกำหนดให้มีการบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยมีเนื้อหารายละเอียดตามควร ซึ่งเป็นเนื้อหาสำคัญต่อการตัดสินใจในแต่ละเรื่อง อีกทั้งยังมีการบันทึกข้อซักถาม ความเห็น และข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา รวมทั้งความเห็นของกรรมการในการประชุมในส่วนของบริษัท
- บริษัทได้จัดให้มีทะเบียนคุมเอกสารเข้า-ออก ตลอดจนการจัดเก็บเอกสารภายใน เพื่อให้การจัดเก็บเอกสารต่างๆ มีประสิทธิภาพและไม่สูญหาย
- บริษัทฯ จัดให้มีการเก็บข้อมูลลงในหน่วยความจำสำรองต่างๆ โดยจะดำเนินการทุกสัปดาห์ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลสำคัญของบริษัทจะสามารถกู้คืนในกรณีฉุกเฉิน
- บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างมากต่อความปลอดภัยของข้อมูลบริษัท จึงจัดให้มีระบบป้องกันการเข้าถึงข้อมูลบริษัททั้งทางกายภาพและด้วยระบบเทคโนโลยี



## ส่วนที่ 5 ระบบการติดตาม

บริษัทฯ มีการติดตามงานที่ได้ดำเนินการไปอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงมีการตรวจสอบ ปรับปรุง และแก้ไขระบบควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และเพื่อให้ข้อบกพร่องต่างๆ ได้รับการแก้ไขอย่างทันท่วงที โดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ มีการติดตามประเมินผลระบบควบคุมภายในโดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานจริงเป็นประจำทุกปี นอกจากนี้บริษัทฯ ยังให้มีการประชุมติดตามและนำเสนอผลการดำเนินการกับทริสตี และประชุมติดตามการดำเนินงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อติดตามงานขออนุมัติต่างๆ ตลอดจนติดตามผลการดำเนินงานเพื่อให้งานสามารถดำเนินได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ และเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นว่ามีความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้หรือไม่ ตลอดจนเสนอแนวทางการปฏิบัติที่จำเป็น เพื่อที่ฝ่ายปฏิบัติการจะได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

# การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

## รายการระหว่างกันในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา

### (1) รายการระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์แต่งตั้งบริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ (REIT Manager) ดังนั้น บริษัทจึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สช.29/2555

#### ความสัมพันธ์

ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งถูกกำหนดให้เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับกองทรัสต์ตามประกาศ สช. 29/2555

#### เงื่อนไขนโยบายราคา

บริษัทเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จากกองทรัสต์ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ที่เป็นไปตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดโดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำแต่ไม่เกิน 0.4% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) ไม่เกิน 25% ของส่วนที่เกินจากรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด หักด้วย 1.03 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยชำระให้เป็นรายปี เมื่อปรากฏว่าประโยชน์ตอบแทนไม่รวมส่วนลดทุนในรอบปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละสาม (3) ของประโยชน์ตอบแทนในรอบปีบัญชีก่อนหน้า โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน

#### ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศไทยที่อยู่ในประเภทอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมพิเศษ ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษจะสะท้อนจากผลการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพ

### (2) รายการระหว่างทรัสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

1. ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้าง อมตะ ชัมมิต เพื่อทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยอมตะ ชัมมิต จัดเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจากอมตะ ชัมมิตเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

## ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

## เงื่อนไขนโยบายราคา

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

## ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนอัตราพื้นฐาน นั้นเป็นไปตามปกติวิสัยเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่พาร์คโลจิสติกส์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยคอน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม แฟคทอรี แอนด์แวร์เฮาส์ ฟันด์) โดยค่าธรรมเนียมในส่วนอัตราพื้นฐานนั้นสะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น นอกเหนือจากนั้น โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังจัดให้มีค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนค่าธรรมเนียมพิเศษ ซึ่งอัตราค่าธรรมเนียมทั้ง 2 ส่วนนั้นจะสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ

2. ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่ากับอมตะ ชัมมิท ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดย อมตะ ชัมมิทเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ เนื่องจาก อมตะ ชัมมิทเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ทั้งนี้ รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปได้ดังนี้

## ความสัมพันธ์

- เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยอมตะ ชัมมิท ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.997 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้ที่มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์

## ลักษณะของรายการระหว่างกัน

ภายใต้สัญญาตกลงกระทำการที่สร้างขึ้นระหว่างทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ อมตะ ชัมมิท และ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน จำกัด (มหาชน) อาจเกิดกรณีที่ อมตะ ชัมมิท จะเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก หากปรากฏว่าไม่มีผู้เช่าในทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่สัญญาตกลงกระทำการมีผลใช้บังคับ หรือรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าระหว่างค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามตลาดเช่าอาคารโรงงานให้แก่กองทรัสต์ หากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ และสัญญาเช่าที่มีการขยายอายุสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่นั้น มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราค่าเช่าตามตลาดเช่าอาคารโรงงานที่กำหนดไว้

## เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัพย์สินซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ อ้างอิงอัตราค่าเช่าคงที่ตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สินนั้น 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

โดยอัตราราคาเช่าที่ทางอมตะ ชัมมิท เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้น เป็นราคาสูงสุดของราคาที่ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ ปีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักเป็นครั้งแรก

## ความเห็นด้านราคา

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

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

สำหรับเงื่อนไขอื่นๆ ภายใต้สัญญาเช่ามีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ ทรัพย์สินซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์เรียกเก็บค่าเช่าจากลูกค้ารายอื่น

## (3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และผู้เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

- รายการระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

### ความสัมพันธ์

เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

## เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจากกองทรัสต์ โดยกำหนดค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทางนองเดียวกัน)

## ความเห็นด้านราคา

โครงสร้างค่าธรรมเนียมทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมทรัสต์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นในประเทศ

2. ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินรวมจำนวน 480 ล้านบาท โดยธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้รายละเอียดการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์สามารถสรุปได้ดังนี้

## ความสัมพันธ์

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

## เงื่อนไขนโยบายราคา

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์กู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวงเงินรวมจำนวนไม่เกิน 528 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนรวมไม่เกิน 480 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียนจำนวนรวมไม่เกิน 48 ล้านบาท

## ความเห็นด้านราคา

ธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทรัสต์ เช่น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายอื่นในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน และมีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้

นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับทรัสต์ สามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ซึ่งเป็นข้อบ่งชี้ได้ว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์

ทั้งนี้บริษัทฯ เห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์



#### (4) อุดรกรรมประเภทอื่นๆ ที่มีรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง โยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกับทรัสต์

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 การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์

- ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย

### 3. กรณีทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ จะต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

- มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหุ้นนั้น

อนึ่ง โดยในกรณีที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยนี้ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ตารางสรุปรายละเอียดความสัมพันธ์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการกำกับดูแล
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า</li> <li>• ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย</li> <li>• รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• จ่ายค่าชดเชยการดำรงรักษาสัดส่วนการเช่า</li> </ul>
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์</li> <li>• รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์</li> </ul>

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จาก กองทรัสต์</li> </ul>
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ กู้ยืมเงิน</li> </ul>

ในระหว่างปี กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการ  
ค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด</b>		
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	259	17,938
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	14,594	10,453
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,754	11,666
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,943	14,989
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
ดอกเบี้ยรับ	855	624
ดอกเบี้ยจ่าย	(29)	18,321

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	2,499	2,501
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท ริทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	2,591	1,936
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	77,476	68,666
ดอกเบี้ยค้างรับ	19	18
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	3,266
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	480,000

## หลักเกณฑ์ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง กล่าวคือ ผู้บริหารของฝ่ายงานที่รับผิดชอบการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานของนักลงทุนสัมพันธ์จะร่วมกันดูแลให้การทำธุรกรรมดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

### (1) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังต่อไปนี้

- ในการทำธุรกรรม จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- ธุรกรรมที่กองทรัสต์จะทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นธุรกรรมที่ใช้ราคาที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรม
- บุคคลที่มีส่วนได้เสียกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการพิจารณาและตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- การคิดค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องใช้ราคาและอัตราที่เป็นธรรมและมีความสมเหตุสมผล

## (2) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้

- ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์โดยกรรมการอิสระจะต้องให้ความเห็นถึงความเหมาะสมในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวในที่ประชุมคณะกรรมการ
- ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ในกรณีที่ธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

## นโยบายการทำรายการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การทำธุรกรรมประเภทต่างๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสมและเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัสต์

นอกจากนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย



## ข้อพิพาททางกฎหมาย

ทรัสต์ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องกับธุรกิจของทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อผลการดำเนินงานของทรัสต์

## ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี -

# ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR)

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจด้วยความถูกต้อง โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกมิติ และเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ บริษัทได้ปฏิบัติตามแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคมที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

## 1. การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม

การประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม เป็นจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความสำคัญและพึงปฏิบัติในการบริหารกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้บริหารกองทรัสต์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ได้แก่ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) พระราชบัญญัติกองทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ผลักดันให้มีการกำกับดูแลที่ดีภายในองค์กร โดยการสอดแทรกหลักการกำกับดูแลกิจการ (บรรษัทภิบาล “Corporate Governance Code”: CG Code) ซึ่งออกโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เข้าไปในขั้นตอนทำงานต่างๆ ของกองทรัสต์เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานยึดถือเป็นหลักปฏิบัติ อีกทั้งมุ่งเน้นให้คนในองค์กรทำงานด้วยความเป็นธรรม โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ เช่น นโยบายการเปิดเผยข้อมูล การจัดทำรายงานงบการเงินในแต่ละไตรมาส เพื่อให้แสดงถึงสถานะทางการเงินและผลการประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ โดยอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลทางบัญชีที่ถูกต้อง ครบถ้วน และมีการตรวจสอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิที่มีมาตรฐานการบัญชีซึ่งเป็นที่ยอมรับ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้มั่นใจในการทำงาน ตลอดจนมีการสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้บริโภคและคู่ค้า เช่น มีช่องทางเปิดรับความคิดเห็นและข้อร้องเรียนของจากทั้งผู้ถือหน่วยและผู้เช่า เป็นต้น

## 2.ต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

กองทรัสต์ตระหนักดีว่าการให้สินบนและการคอร์รัปชันนั้นเป็นภัยร้ายแรงที่ทำลายการแข่งขันอย่างเสรีและเป็นธรรม รวมทั้งก่อให้เกิดความเสียหายต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม กองทรัสต์ไม่มีนโยบายเสนอเงิน สิ่งจูงใจ ของกำนัล ในรูปแบบใดๆ แก่หน่วยงานภายนอกหรือเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อประโยชน์หรือความได้เปรียบทางธุรกิจ รวมทั้งไม่มีนโยบายการจ่ายเงินอื่นใดเพื่อเร่งการดำเนินการหรืออำนวยความสะดวก

กองทรัสต์มีการป้องกัน Insider trade หรือการนำข้อมูลภายในไปเผยแพร่แก่บุคคลภายนอกในเวลาที่ไม่สมควร อันจะส่งผลให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้หน่วยท่านอื่นๆ รวมทั้งไม่อนุญาตให้กรรมการ ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงาน ถือครองหลักทรัพย์ที่บริษัทเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกำหนดให้กรรมการ ผู้จัดการ และ/หรือ เจ้าหน้าที่ในตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เท่านั้นที่มีหน้าที่ในการสื่อสารและเผยแพร่ข้อมูลภายในสู่บุคคลภายนอก

นอกจากนี้กองทรัสต์มีการสอบทานระบบควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจว่ามีประสิทธิภาพในการต่อต้านการให้สินบนและคอร์รัปชัน นอกจากนี้ได้จัดให้ความรู้แก่พนักงานเพื่อให้สามารถหลีกเลี่ยงการกระทำดังกล่าว

### 3. การเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ถือว่าพนักงานเป็นปัจจัยที่สำคัญในการสร้างความสำเร็จให้แก่กองทรัสต์ จึงสนับสนุนและให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งต่อสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคลากรทุกคนให้มีสิทธิได้รับสวัสดิการอย่างเท่าเทียมกันตามกฎหมายขององค์กร โดยไม่คำนึงถึงเพศ สัญชาติ เชื้อชาติ ศาสนา บริษัทมีนโยบายฝึกอบรมเพื่อพัฒนาพนักงานทั้งในด้านต่างๆ ให้เป็นระดับมืออาชีพ มีนโยบายให้ความมั่นใจในคุณภาพชีวิตในการทำงาน เช่น สวัสดิการด้านสุขภาพ วันลาพักผ่อนประจำปี เป็นต้น โดยมีนโยบายให้พนักงานได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน นอกจากนี้ยังมีนโยบายไม่ละเมิดสิทธิมนุษยชน

### 4. ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค

กองทรัสต์มีความมุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจและมั่นใจให้กับลูกค้าว่าได้รับผลิตภัณฑ์และบริการที่ดี มีคุณภาพ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญเป็นอย่างยิ่งกับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและรับผิดชอบต่อผู้เช่า ผู้รับเหมาทุกเจ้าผ่านการคัดกรองและคัดสรรว่ามีฝีมือที่ได้มาตรฐาน ก่อนจะส่งมอบอาคารให้ลูกค้า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งทีมวิศวกรเข้าตรวจสอบจนมั่นใจว่าอาคารโรงงานของกองทรัสต์มีคุณภาพ ปลอดภัย และตรงตามมาตรฐานเพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าจะได้รับการส่งมอบสินค้าที่ดี

### 5. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

กองทรัสต์ตระหนักถึงความสำคัญของการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม โดยถือว่าการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมเป็นหน้าที่ร่วมกันของทุกคน มีการส่งเสริมให้พนักงานใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และได้กำหนดนโยบายส่งเสริม เช่น มาตรการประหยัดพลังงาน และสนับสนุนให้มีการนำทรัพยากรกลับมาใช้ใหม่ โดยพนักงานทุกคนในกลุ่มต้องได้รับความรู้ในเรื่องสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และสาธารณสุข และปฏิบัติตามมาตรการอย่างเคร่งครัด

นอกเหนือจากความรับผิดชอบต่อสังคมที่ได้ปฏิบัติตามที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ยังได้รับนโยบายและหลักในการพัฒนาอย่างยั่งยืนจากบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทแม่มาใช้ในการดำเนินกิจการด้วย ตามปรัชญากลุ่มที่ว่า “ALL WIN” หมายถึง บริษัทไม่ได้มุ่งเน้นเอาแต่ผลประโยชน์ของตนเองเป็นที่ตั้ง แต่บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมดในห่วงโซ่อุปทานด้วย ไม่ว่าจะเป็นพนักงานของบริษัท ลูกค้า คู่ค้า และชุมชนโดยรอบ และพยายามที่จะสร้างสมดุลระหว่างด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ให้อยู่ร่วมกันอย่างมีคุณภาพสูงสุด

สำหรับรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ท่านสามารถอ่านข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ [www.amata.com](http://www.amata.com)

## การดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมในปี 2562

ในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัท อมตะ ชัมมิท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์) และบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ภายใต้การนำทีมดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ต่อไปนี้จะเรียกรวมว่า “บริษัท อมตะ”) ได้ร่วมกันร่วมรณรงค์และน่านโยบาย “รักษโลก รักเรา (Safe Earth Save Us)” มาใช้ในการดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งหวังให้ธุรกิจมีการเติบโตไปด้วยกันแบบยั่งยืน ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม และไม่ลืมที่จะใส่ใจผลกระทบทางด้านสิ่งแวดล้อม บนพื้นฐานการตระหนักรู้ร่วมกันว่าเราทุกคนล้วนต้องมีความรับผิดชอบต่อโลกของเรา ถ้าโลกของเราปลอดภัย เราทุกคนก็ปลอดภัย

ในปี 2562 บริษัท อมตะและบริษัทในเครือได้ร่วมกันจัดกิจกรรมเพื่อสังคมภายใต้แนวคิด “SAVE EARTH , SAFE US” อาทิ จัดงานเดิน-วิ่งมาราธอนการกุศล “อมตะ ซิตี้ ชาริตี รัน : Amata City Charity Run 2019” ขึ้น เมื่อวันที่ 17 พฤศจิกายน 2562 ณ ถนนอุโมงค์ตันไม้ ด้านข้างอาคารอมตะ เซอร์วิสเซ็นเตอร์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี ภายใต้สโลแกน “วิ่งครั้งนี้มีแต่ได้” คือ 1. ได้สุขภาพจากการออกกำลังกาย 2. ได้ร่วมทำบุญจากเงินค่าสมัคร เงินที่ได้จากการวิ่งจะนำบริจาคสมทบทุนซื้ออุปกรณ์ทางการแพทย์ ให้แก่โรงพยาบาลพานทอง และสมทบทุนจัดซื้ออุปกรณ์เพื่อพัฒนาคุณภาพการศึกษาให้แก่โรงเรียนกองทัพบกอุปถัมภ์ อนุบาลค่ายนวนมินทราชีนี จังหวัดชลบุรี 3. ได้ร่วมลดโลกร้อนโดยกิจกรรมครั้งนี้บริษัทอมตะได้นำหลักการดูแลสิ่งแวดล้อมและระบบเศรษฐกิจในรูปแบบเศรษฐกิจวนโคโนมี (Circular Economy) หรือเศรษฐกิจหมุนเวียนโดยการใช้ผลิตภัณฑ์จากมอร์ลูป (Moreloop) เข้ามาประยุกต์ใช้ เริ่มตั้งแต่การคัดเลือกวัตถุดิบที่ใช้ผลิตเสื้อผ้าของผู้เข้าร่วมกิจกรรม เป็นเสื้อผ้าผลิตจากผ้าส่วนเกินที่มีคุณภาพ จากกระบวนการผลิตของโรงงาน (Surplus fabric) นำกลับมาใช้ใหม่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ลดการใช้พลังงาน ลดการใช้สารเคมี และการปล่อยคาร์บอน ซึ่งจากจำนวนผู้เข้าร่วมกิจกรรมจำนวน 5,192 คน สามารถช่วยลดคาร์บอนได้ 5,659 กิโลกรัม เทียบเท่าการขั้บรถยนต์ระยะทาง 47,507 กิโลเมตร

นอกจากนี้ บริษัทอมตะและบริษัทในเครือได้ดำเนินการร่วมกับบริษัทที่มีโรงงานตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จัดตั้งชมรม “CSR อมตะซิตี้” เพื่อร่วมจัดกิจกรรมพัฒนาคุณภาพชีวิต สังคม และสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ อาทิ 1. โครงการ “Farm to Factory” ที่เปิดโอกาสให้เกษตรกรของชุมชนโดยรอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะนำผลิตภัณฑ์ทางการเกษตรมาขาย ให้สถานประกอบการและพนักงานในนิคมโดยไม่ต้องผ่านพ่อค้าคนกลาง, 2. โครงการบริจาคโลหิต “ช่วยชีวิตเพื่อนมนุษย์” ซึ่งนอกจากจะบรรเทาให้ช่วยเหลือเพื่อนมนุษย์ด้วยกันแล้ว ยังเป็นการปลูกฝังจิตสำนึกในการเป็นผู้ให้ อันจะนำไปสู่การเป็นสังคมแห่งการช่วยเหลือเกื้อกูลกันอีกทางหนึ่ง, 3. โครงการ “กีฬาสุขสันต์วันเด็กสดใส” โดยมีคณะครู-อาจารย์ และนักเรียนเข้าร่วมกิจกรรมกว่า 3,000 คน จากกว่า 40 โรงเรียน ในพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรมอมตะ, 4. โครงการ “ปลูกป่าเฉลิมพระเกียรติ สมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ สยามบรมราชกุมารี” เนื่องในวโรกาสอันเป็นมงคลทรงเจริญพระชนมายุ 64 พรรษา ด้วยการร่วมกันปลูกกล้าไม้ยืนต้น จำนวน 2,000 ต้น ณ บริเวณพื้นที่ว่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ เฟส 9 และ 5. บริษัทอมตะ ได้ร่วมกับสำนักงานจัดงานชลบุรีร่วมกับ และวิทยาลัยเทคโนโลยีภาคตะวันออก จัดงานมหกรรมนัดพบแรงงาน เพื่อเพิ่มโอกาสให้คนในท้องถิ่นได้มีงานที่ดีทำ เพื่อให้มีชีวิตที่มีคุณภาพ โดยผู้สมัครงานจะมีโอกาสได้พบกับผู้ประกอบการ ได้เลือกตำแหน่งงานที่ตรงกับความต้องการและความสามารถ อีกทั้งเป็นการอำนวยความสะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายให้ผู้ประกอบการให้พิจารณาคัดเลือกผู้สมัครงานโดยตรงอีกด้วย

# ภาพรวมเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมของธุรกิจที่ใกล้ชิดลงทุน

## 1. ภาพเศรษฐกิจโลก

ปี 2562 เศรษฐกิจโลกเติบโตชะลอลงจากที่ประเมินไว้และต่ำกว่าระดับศักยภาพมาก คาดว่าเติบโตเพียงร้อยละ 2.9 ซึ่งเป็นระดับที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่วิกฤตการณ์ทางการเงินในปี 2008 ทั้งนี้เพราะเศรษฐกิจของหลายประเทศขยายตัวต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ เหตุผลหลักมาจากผลกระทบจากนโยบายกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกา(สหรัฐฯ) และประเทศจีนที่ทวีความรุนแรงและยืดเยื้อ ประกอบกับสถานการณ์การถอนตัวของสหราชอาณาจักรออกจากสหภาพยุโรป (Brexit) ซึ่งยังไม่สามารถหาข้อตกลงได้ สถานการณ์ความไม่สงบในฮ่องกง และไฟป่าที่ประเทศออสเตรเลีย ทำให้ปริมาณการค้าโลก การผลิตของประเทศอุตสาหกรรมและส่งออก ตลอดจนความเชื่อมั่นของนักลงทุนลดลงและชะลอตัว<sup>3, 5, 6</sup>

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (International Monetary Fund: IMF) แถลงว่าเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มที่จะพัฒนาไปในทิศทางที่ดีขึ้นในปี 2563 คาดการณ์เศรษฐกิจโลกขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.4 ลดลงจากที่เคยประมาณการไว้ว่าจะเติบโตที่ร้อยละ 3.5 และปริมาณการค้าโลกปี 2563 มีโอกาสจะเติบโตเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 2.9 จากร้อยละ 1.0 ในปี 2562 ทั้งนี้เพราะปัจจัยบวกมาจาก 2 เหตุผลหลักคือ 1. นโยบายทางการเงินที่ธนาคารกลางในหลายประเทศได้มีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยเพื่อสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจ โดยธนาคารกลางสหรัฐฯ (Federal Reserve Bank: Fed) ปรับลดอัตราดอกเบี้ยในเดือนตุลาคม 2562 เป็นร้อยละ 1.50 - 1.75 ทั้งนี้คาดว่า Fed จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายตลอดปี 2563 เช่นเดียวกับธนาคารกลางยุโรป (ECB), ธนาคารกลางญี่ปุ่น (BOJ), ธนาคารกลางออสเตรเลีย (RBA), ธนาคารกลางอินโดนีเซีย (BI) ธนาคารกลางฟิลิปปินส์ (BSP) และไทยที่ก็ได้ประกาศปรับลดอัตราดอกเบี้ย สำหรับประเทศไทยในปี 2562 ที่ผ่านมามีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.50 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี 2. เศรษฐกิจจะปรับตัวดีขึ้นตามปริมาณการค้าโลก ทั้งนี้เพราะความเชื่อมั่นของนักลงทุนจะปรับไปในทิศทางที่ดีขึ้นหลังจากสหรัฐฯ และจีนบรรลุข้อตกลงการค้าระยะแรก (Phase 1) ในเดือนมกราคม 2563 ที่ผ่านมา ที่จะนำไปสู่การลดและยกเลิกภาษีสินค้านำเข้าที่บังคับใช้ในช่วงก่อนหน้านี้<sup>3, 5, 6</sup>

ในขณะที่ธนาคารแห่งประเทศไทยวิเคราะห์ว่าเศรษฐกิจของโลกในปี 2563 จะยังขยายตัวได้ไม่ดีไปกว่าของปีที่ผ่านมา และเป็นไปได้ว่าเศรษฐกิจโลกในปี 2563 จะทรงตัวต่อเนื่องจากปี 2562 โดยคาดว่าอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.7 เท่ากันกับในปี 2562<sup>3</sup> อีกทั้งเศรษฐกิจคู่ค้ามีโอกาสขยายตัวต่ำกว่ากรณีฐานได้ตามเสถียรภาพตามระบบการเงิน ซึ่งจะเห็นว่าดอกเบี้ยถูกปรับให้อยู่ในระดับต่ำมากขึ้น นอกจากนี้สถานการณ์การกีดกันทางการค้ายังมีความไม่แน่นอน แม้ว่าสหรัฐฯ และจีนมีการบรรลุข้อตกลงไปบ้างแล้ว แต่ก็มีโอกาสที่จะยืดเยื้อและรุนแรงขึ้นได้ โดยเฉพาะช่วงหลังเลือกตั้งประธานาธิบดีของสหรัฐฯ<sup>6</sup> รวมถึงความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์อื่นๆ (เช่น Brexit, เหตุการณ์ความไม่สงบในฮ่องกง, โรคระบาด เป็นต้น) ที่อาจรุนแรงและขยายวงกว้าง อาจส่งผลกระทบต่อการผลิต การส่งออก และปริมาณการค้าโลก รวมถึงความเชื่อมั่นและการลงทุนในอนาคต<sup>3</sup>

## 2. ภาพเศรษฐกิจไทย ปี 2562

เศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยในปี 2562 นั้นชะลอตัวตามสถานการณ์ของเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกเป็นสำคัญ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ หรือ สศช. (Office of the National Economics and Social Development Board) ได้เปิดเผยตัวเลขการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยอยู่ที่ร้อยละ 2.4 ลดลงจากปีก่อนที่ขยายตัวที่ร้อยละ 4.2 ปัจจัยหลักๆ มาจาก (1) ผลจากความไม่แน่นอนของทิศทางของมาตรการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน (2) ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณ (3) ผลกระทบจากปัญหาภัยแล้ง และ (4) สภาพการเงินบาทแข็งค่าที่ทำให้เงินทุนไหลออกจากไทยทั้งตลาดหลักทรัพย์และพันธบัตร<sup>1, 3</sup>

ในปี 2562 มูลค่าการส่งออกที่หดตัวกว่าที่ประเมินไว้มากอยู่ที่ร้อยละ 3.2 ลดจากร้อยละ 7.5 ในปี 2561 มูลค่าการส่งออกในด้านการผลิตหดตัวในเกือบทุกสาขา อาทิ สาขาเกษตรกรรม การไม้และการประมง, สาขาการโรงแรมและภัตตาคาร, สาขาการขนส่ง ขยายปลีกและการซ่อมยานยนต์และจักรยานยนต์ และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ซึ่งขยายตัวที่



ร้อยละ 0.1 ร้อยละ 5.5 ร้อยละ 5.7 และร้อยละ 3.4 สะท้อนตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 5.5, ร้อยละ 7.6, ร้อยละ 6.6 และร้อยละ 4.4 ในปี 2561 ตามลำดับ ทั้งนี้ นอกจากผลกระทบจากปริมาณการค้าโลกที่ลดลงแล้ว การส่งออกของไทย ยังได้รับผลกระทบจากเงินบาทที่แข็งค่า และนโยบายการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐและจีน ที่ทำให้ไทยสูญเสีย ส่วนแบ่งตลาดในอาเซียนบางส่วนให้แก่จีน

ในภาคการส่งออกบริการช่วงต้นปี 2562 มีแนวโน้มที่ดี เนื่องจากแรงสนับสนุนจากมาตรการลดเลิกค่าธรรมเนียม การตรวจลงตรา ณ ด่านตรวจคนเข้าเมือง (Visa on Arrival : VOA) ทำให้มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมาก แต่อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวชาวจีนซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวกลุ่มที่มีสัดส่วนสูงที่สุดยังไม่ฟื้นตัวนัก อีกทั้งการใช้ จ่ายของนักท่องเที่ยวลดลงตามสภาวะเศรษฐกิจ<sup>1, 2, 3</sup>

**การบริโภคภาคเอกชน** ขยายตัวร้อยละ 4.5 ขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2561 ซึ่งการบริโภคของภาคเอกชนอยู่ที่ร้อยละ 4.6 ทั้งนี้เป็นเพราะมาตรการที่ช่วยเหลือให้เกษตรกรมีรายได้ มีค่าจ้างที่สูงขึ้น และมีมาตรการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยของภาครัฐ แต่**สำหรับการลงทุนของภาคเอกชน**นั้นขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.8 ลดลงจากปีก่อนหน้าอย่างมาก (การขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4.1 ในปี 2561)<sup>1</sup> แม้ว่าจะมีปัจจัยเสริมจากการเร่งโครงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ ในรูปแบบการร่วมลงทุน ระหว่างภาครัฐและเอกชน (Public Private Partnership: PPP) ทั้งโครงการ (1) รถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (2) สนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก (3) ท่าเรือมาบตาพุดเฟส 3 เป็นต้น, การขยายตัวของการลงทุนในพื้นที่ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development: EEC) ที่เริ่มมีความคืบหน้า, รวมทั้งการเลือกตั้งที่ผ่านมาที่ช่วยสร้างความมั่นใจให้กับภาคเอกชน แต่อย่างไรก็ตามในปี 2562 หลายๆ โครงการลงทุนมีการชะลอการตัดสินใจออกไป<sup>1, 3</sup>

**สำหรับภาคอุตสาหกรรม** เมื่อพิจารณาจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) พบว่า ในปี 2562 MPI อยู่ที่ร้อยละ 3.8 ขณะที่ปี 2561 MPI ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 3.6 โดยอุตสาหกรรมที่มีการขยายตัวดีในปี 2562 ได้แก่ เครื่องปรับอากาศ ที่ได้รับคำสั่งซื้อจากต่างประเทศเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะจากสหรัฐ และเกาหลีใต้<sup>4</sup> ขณะที่อุตสาหกรรมที่หดตัวลง ได้แก่ ยานยนต์ (เนื่องมาจากความต้องการในประเทศลดลงจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวลง), เหล็กและเหล็กกล้า รวมถึงเหล็กถดถอย เนื่องจาก การลดลงในอุตสาหกรรมก่อสร้างที่อยู่อาศัยและการที่ผู้ผลิตในอุตสาหกรรมต่อเนื่องนำเข้าสินค้าราคาถูกจากต่างประเทศเข้ามาแทน เช่น จีนและญี่ปุ่น<sup>4</sup>

แต่ถึงกระนั้น เสถียรภาพทางเศรษฐกิจไทย ปี 2562 ยังจัดว่าอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 6.8 ของ GDP<sup>1</sup>

### 3. แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2563

ขณะที่แนวโน้มของเศรษฐกิจไทยปี 2563 เดิมนักวิเคราะห์จากหลายสถาบันคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.8 ซึ่งดีกว่าปี 2562 (ขยายตัวร้อยละ 2.4<sup>1</sup>) ทั้งนี้เพราะแรงผลักดันจากนโยบายทางการเงินที่มีการปรับลดดอกเบี้ย นโยบาย กระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐที่ออกมาเป็นระยะ การย้ายฐานการผลิตของนักลงทุนจากประเทศจีนมายังประเทศไทยจากผล ของสงครามการค้า และความคืบหน้าของการดำเนินโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) แต่อย่างไรก็ตาม ล่าสุด สศช. มีการปรับสมมติฐาน และคาดว่าเศรษฐกิจไทยในปี 2563 เป็นไปได้ที่จะชะลอตัวลงจากปี 2562 อีก คาดว่าจะ ขยายตัวร้อยละ 1.5 - 2.5 เท่านั้น<sup>1</sup> ทั้งนี้เพราะปัญหาภัยแล้งที่มีแนวโน้มว่าจะหนักกว่าปีที่ผ่านมา กอปรกับความล่าช้าของ งบประมาณรายจ่ายรัฐบาล อีกทั้งปัญหาโรคระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบอย่างมากต่อรายได้ของประเทศไทย ทั้งภาคอุตสาหกรรมและการท่องเที่ยว ล่าสุดประธานสภาผู้ส่งสินค้าทางเรือแห่งประเทศไทย (สรท.) ได้เปิดเผยว่าโรค ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อส่งออกสินค้าไทยไปจีนไตรมาสแรกของปี 2563 ประมาณ 2,000 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.87 เนื่องจากยังไม่สามารถเคลียร์สินค้าเข้าจีนได้<sup>7</sup> อีกทั้งการนำเข้าวัตถุดิบจากจีนก็เป็นไปอย่างล่าช้าและลำบาก ทำให้ผู้ประกอบการทั้งไทยและต่างชาติที่มีฐานการผลิตในประเทศไทยและนำเข้าวัตถุดิบจากประเทศจีน จำเป็นต้องหา แหล่งวัตถุดิบจากโรงงานอื่นในจีน จากไทยหรือจากประเทศอื่นเพื่อทดแทนสินค้าจากจีน แต่ก็อาจมองว่าเป็นผลดีแก่ ผู้ประกอบการในไทยบางกลุ่ม ผลสำรวจแสดงให้เห็นว่าร้อยละ 10 ของผู้ผลิตที่ได้รับผลกระทบมีการผลิตสินค้า ขึ้นส่วน

และวัตถุดิบต่างๆ ในประเทศไทยเพื่อทดแทนการผลิตในจีน<sup>๑</sup> ในส่วนของการท่องเที่ยวตั้งแต่พบผู้เสียชีวิตจากโรคระบาดโควิดในประเทศจีน ส่งผลนักท่องเที่ยวชาวจีนลดลงอย่างมาก ประเทศจีนได้มีคำสั่งไม่ให้พลเมืองเดินทางออกนอกประเทศ ในขณะที่หลายประเทศก็มีการห้ามชาวต่างชาติไม่ให้เดินทางไปประเทศจีนในช่วงนี้ชั่วคราว เพื่อป้องกันไม่ให้ไวรัสโควิด-19 แพร่ไปยังประเทศอื่น แต่อย่างไรก็ตามเชื่อว่าปัญหาโรคระบาดน่าจะบรรเทาและภาคการท่องเที่ยวจะกลับมาคึกคักอีกครั้งในต้นเดือนพฤษภาคม<sup>1,2</sup>

สำหรับภาคอุตสาหกรรม ประเมินการอัตราการขยายตัวของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) ปี 2563 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.0 – 3.0 ลดลงจากปี 2562 ซึ่ง MPI อยู่ที่ 3.8<sup>4</sup> แม้ว่าสถานการณ์เศรษฐกิจจะไม่ดีนัก แต่คาดว่าภาคอุตสาหกรรมจะยังคงได้ปัจจัยสนับสนุนจาก (1) แรงขับเคลื่อนจากนโยบายสนับสนุนจากภาครัฐและนโยบายทางการเงิน (2) การปรับตัวขึ้นของเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ปรับตัวดีขึ้นตามการลดลงของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันทางการค้า (3) สถานการณ์ที่ดีขึ้นของประเทศกลุ่มยุโรป และ (4) อุปสงค์ในประเทศที่อาจขยายตัวมากกว่าคาดจากการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐและโครงการ PPP ซึ่งอาจจูงใจให้ภาคเอกชนลงทุนมากขึ้นและเร็วขึ้น รวมถึงกรณีที่ภาครัฐอาจออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติม ยกตัวอย่างเช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า คาดว่าจะมีการผลิตและส่งออกมากขึ้นกว่าปี 2562 ซึ่งคาดว่าจะรัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นความต้องการซื้อสินค้า และมีมาตรการอัดฉีดทำให้เศรษฐกิจฟื้นตัว รวมถึงผู้ประกอบการมีการปรับตัวในการหาตลาดใหม่ที่จะส่งออกเพิ่มมากขึ้น ขณะที่เชรามีค คาดว่าจะได้รับแรงผลักดันเชิงบวกจากความต้องการใช้ภายในประเทศ เนื่องจากโครงการจากการก่อสร้าง สาธารณูปโภคขนาดใหญ่ของภาครัฐ (PPP) แต่อย่างไรก็ดีการส่งออกไปยังสหรัฐอเมริกา อาจชะงักงันได้ไม่สูงมากนัก เนื่องจากการประกาศระงับการให้สิทธิพิเศษทางภาษีศุลกากร (GSP) แก่ไทย ทำให้ต้นทุนภาษีสูงขึ้น โดยมีผลบังคับใช้วันที่ 25 เมษายน 2563 จากสินค้าทั้งหมด 573 รายการ ซึ่งมีผลิตภัณฑ์จากเชรามีครวมอยู่ด้วย<sup>3,4</sup>

## 4. สถานการณ์ธุรกิจที่กองกรัสดลงทุน

แม้ว่าเศรษฐกิจปี 2562 มีการเติบโตแบบถดถอยจากความผันผวนด้านภูมิรัฐศาสตร์โดยเฉพาะนโยบายกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่มีความรุนแรงและยืดเยื้อซึ่งจนถึงปัจจุบันยังไม่สามารถหาข้อยุติได้ แต่สำหรับประเทศไทยนั้นจัดว่าได้รับประโยชน์จากนโยบายนี้พอสมควร เนื่องจากนโยบายกีดกันทางการค้านี้ส่งผลให้เงินลงทุนจากประเทศที่ได้รับผลกระทบย้ายเข้ามาลงทุนในไทยเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะบริษัทสัญชาติจีนที่ได้เริ่มย้ายฐานการผลิตจากจีนเข้ามาตั้งในไทยมากขึ้นจากการรายงานสถิติยอดขายที่ดินของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) สำหรับรอบ 6 เดือน ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2561 - เดือนมีนาคม 2562) พบว่ามียอดขายที่ดินจำนวน 1,609 ไร่ ซึ่งทั้งหมดอยู่ในพื้นที่เขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) โดยเป็นที่ดินของบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) หรือ AMATA จำนวน 757 ไร่ โดยสถิติการขายที่ดินในเขตนิคมอุตสาหกรรมของบริษัท AMATA ในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี 2562 สร้างยอดขายที่ 128 ไร่ ซึ่งมากกว่าช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนถึง 5 เท่า (Q1/2561 ขายได้ประมาณ 25 ไร่) และกรมโรงงานอุตสาหกรรม (กรอ.) เปิดเผยข้อมูลว่า ตั้งแต่ 1 มกราคม 2562 ถึง 21 พฤศจิกายน 2562 มีผู้ประกอบการที่ได้รับอนุญาตประกอบกิจการและขยายกิจการรวม 3,950 แห่ง มีการจ้างงานใหม่ 178,733 คน และมูลค่าลงทุนรวม 445,025 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 37 จากช่วงเวลาเดียวกันในปี 2561<sup>9,10,11</sup>

แม้เศรษฐกิจและปัจจัยทางภูมิรัฐศาสตร์โลกมีความผันผวนมากตั้งแต่ปี 2562 ต่อเนื่องมาจนไตรมาสแรกของปี 2563 จนทาง ศสช.และหน่วยงานภาคเอกชนต่างๆ ได้ออกมาปรับลดอัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจของประเทศลงจากเดิมที่ประมาณการไว้ แต่กระนั้นภาครัฐกลับเร่งขับเคลื่อนเดินหน้าอย่างเต็มกำลังในการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐานและโครงการขนาดใหญ่ในพื้นที่ EEC และมีการประกาศใช้มาตรการต่างๆ ที่มีประสิทธิภาพเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ เช่น การกำหนดเขตปลอดอากรสำหรับกิจการพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ (E-Commerce) ภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจ EEC ซึ่งก็จะช่วยเพิ่มความมั่นใจและความสะดวกแก่นักลงทุนต่างชาติในธุรกิจ E-Commerce ในการมาเช่าหรือซื้อพื้นที่ในพื้นที่ EEC มากขึ้น (ประกาศกรมศุลกากร ที่ 204/2562) รวมถึงนโยบายส่งเสริมการลงทุนทั้งสิทธิประโยชน์ด้านภาษีและไม่ใช่ภาษี เหล่านี้จะเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญที่จะทำให้ภาคอุตสาหกรรมปี 2563 มีโอกาสเติบโตขึ้นจากปี 2562<sup>9, 10, 11</sup>

สำหรับแนวโน้มธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ด้วยศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนนั้นตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมชั้นนำของประเทศ นอกจากนี้จะตั้งอยู่ในใจกลางระเบียงเศรษฐกิจตะวันออก (EEC) ที่ไม่ไกลจาก กรุงเทพฯ พื้นที่เชื่อมต่อโดยตรงกับทางด่วนพิเศษสายหลักบางนา - ตราด และทางด่วนพิเศษกรุงเทพฯ - ชลบุรี ทำให้สามารถเดินทางไปยังท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุดได้สะดวก อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ซึ่งนอกจากความได้เปรียบในการคมนาคมที่กล่าวถึงข้างต้นแล้ว นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ยังพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกทางด้านสาธารณูปโภค ไฟฟ้า น้ำ โรงแรม โรงเรียน โรงพยาบาล ศูนย์การค้า และสิทธิประโยชน์ต่างๆ ที่จะดึงดูดลูกค้าให้สนใจเข้ามาลงทุนอีกมาก ในส่วนด้านที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์ที่จะคอยบริการและอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าเพื่อให้ได้รับบริการที่ดีที่สุดตั้งแต่การนำเสนอสินค้า และตลอดระยะเวลาการเช่าที่อยู่กับกองทรัสต์ ดังนั้นเชื่อว่ากองทรัสต์จะสามารถดึงดูดผู้เช่าใหม่และรักษาอัตราการเช่าให้มีเสถียรภาพ แต่อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์ก็ได้เฝ้าระวังและยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นทั่วโลก และศึกษาความเป็นไปได้ถึงผลกระทบเชิงต่อการดำเนินธุรกิจของกองทรัสต์ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยเฉพาะสถานการณ์ของโรคระบาดโควิด-19 ในประเทศจีน ซึ่งเป็นความไม่แน่นอนที่กำลังส่งแรงกดดันต่อเศรษฐกิจโลกมากที่สุด เนื่องจากการดำเนินงานด้านโลจิสติกส์และกิจกรรมทางธุรกิจในพื้นที่ประสบภัยของจีนนั้นหยุดชะงัก สำหรับกองทรัสต์นั้นปัจจัยเรื่องโรคระบาดนี้ก็มีส่งผลกระทบบ้างต่อห่วงโซ่อุปทานของอุตสาหกรรมของผู้เช่าสัญชาติจีนในไทยและผู้เช่าที่นำเข้าวัตถุดิบหลักจากประเทศจีน ตลอดจนยอดการซื้อขายของผู้เช่าบางรายที่ส่งออกสินค้าให้กับจีน อย่างไรก็ตามเนื่องจากประเภทธุรกิจของผู้เช่าของกองทรัสต์ฯ นั้นกระจายอยู่ในหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม และหลากหลายสัญชาติ มิได้กระจุกตัวอยู่เพียงอย่างเดียวหนึ่ง จึงจัดว่าเป็นการกระจายความเสี่ยงและลดความรุนแรงของผลกระทบไปได้ในระดับหนึ่ง

## 5. กลยุทธ์การแข่งขัน

แม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบ แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทจะยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มีอยู่ และจะเร่งพัฒนาผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้นเพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้สนใจเช่าโรงงานของกองทรัสต์

ในส่วนของลูกค้าเป้าหมายของโรงงานให้เช่า ทางกองทรัสต์ค่อนข้างเปิดกว้างในการปล่อยเช่าอาคารให้กับนักลงทุนในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งอาจจะเป็นผู้ผลิตเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วน, อะไหล่และประกอบรถยนต์ ผลิตเครื่องมือแพทย์ ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค ตลอดจนผู้นำเข้าและส่งออก ฯลฯ

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่า เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพเป็นที่ต้องการสูง จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าจะสูงกว่าเขตอื่นๆ แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทยังต้องคำนึงถึงราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าของคู่แข่งด้วย โดยบริษัทจะมีการตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้แน่ใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

ในด้านกิจกรรมการส่งเสริมทางการตลาด บริษัทให้ความสำคัญกับผู้เช่าปัจจุบันเป็นอันดับต้นๆ โดยจะมีการแจ้งข้อมูลหากมีโรงงานว่างให้ผู้เช่าของกองทรัสต์ได้ทราบก่อน หากผู้เช่าใดมีความประสงค์ต้องการเช่าอาคารโรงงานเพิ่มเติมหรือต้องการแนะนำข้อมูลการเช่าให้กับลูกค้า เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมีการหาลูกค้าใหม่อยู่อย่างสม่ำเสมอ ผ่านการสร้างเครือข่าย และกิจกรรมทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่จัดโดยหน่วยงานภาครัฐ สถานทูต สำนักงานการค้า ฯลฯ เพื่อนำเสนอบริการธุรกิจการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปให้เป็นที่รู้จัก รวมทั้งบริษัทยังได้มีการพัฒนาสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ทันสมัย เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ผู้ที่มีความสนใจในผลิตภัณฑ์ของกองทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือ [www.amatareit.com](http://www.amatareit.com)

## เอกสารอ้างอิง

1. เรื่อง เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2562 ทั้งปี 2562 และแนวโน้มปี 2563 โดย สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สสภาพัฒน์)  
[http://www.nesdc.go.th/ewt\\_dl\\_link.php?nid=9894](http://www.nesdc.go.th/ewt_dl_link.php?nid=9894)
2. แนวโน้มเศรษฐกิจปี 2563 โดย สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สสภาพัฒน์)  
<https://www.infoquest.co.th/2020/4921>
3. เรื่อง รายงานนโยบายการเงิน ฉบับเดือนธันวาคม 2562 โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 1/2563  
<https://www.bot.or.th/Thai/PressandSpeeches/Press/2020/Pages/n0163.aspx>
4. ภาพรวมเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมไทย ปี 2562 และแนวโน้ม ปี 2563  
<http://www.oie.go.th/assets/portals/1/fileups/2/files/Industry%20conditions/annual2019trends2020.pdf.pdf>
5. World Economic Outlook update, January 2020, IMF  
<https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2020/01/20/weo-update-january2020>
6. มุมมองเศรษฐกิจโลกปี 2020, January 15, 2020 , SCB  
<https://mgronline.com/mutualfund/detail/9630000004489>
7. ส่งออกไตรมาส 1 สะดุด สินค้าไทยตกค้างท่าเรือจีน, กรุงเทพธุรกิจ, 5 กพ 2020  
<https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/864962>
8. โคโรนา สะเทือนบริษัทญี่ปุ่น สุสานผลิตในไทยเสี่ยงขาดวัตถุดิบ, กรุงเทพธุรกิจ, 15 กพ 2020  
<https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/866396>
9. เปิดนโยบายพัฒนานิคมฯ-โรงงาน เพิ่มโอกาสการลงทุนในอีอีซี, ไทยโพสต์ 27 มกราคม 2563  
<https://www.thaipost.net/main/detail/55558>
10. กูรูแนะลุยหุ้น ‘กลุ่มนิคมฯ’ หลบภัยช่วง ‘สงครามการค้า’ ไร้ข้อยุติ, กรุงเทพธุรกิจ 27 พฤศจิกายน 2563  
<https://www.bangkokbiznews.com/news/detail/855529>
11. 3 หุ้นนิคมฯน่าเก็บ! หลังเกณฑ์พื้นที่เช่า-ซื้อโซน EEC คืบหน้า-หนุนความเชื่อมั่น นลท., ข่าวหุ้นธุรกิจ, 21 กุมภาพันธ์ 2563  
<https://www.kaohoon.com/content/323688>



# ความเห็นของทรีสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



## รายงานความเห็นของทรีสตี

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกโรท ("กองทรัสต์")

ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรีสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกโรท ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ซัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท อมตะ ซัมมิท รีลส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

( นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช )

รองกรรมการผู้จัดการ

สายงานจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

4 มีนาคม 2563

KAsset Contact Center 02-6733888  
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

หนึ่งในเครือของธนาคารกสิกรไทย



## สรุปการแก้ไขหรือการเปลี่ยนแปลงข้อมูลในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในรอบปีบัญชีนั้น (ถ้ามี)

ในปี 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครั้งที่ 1 เพื่อให้การดำเนินการของกองทรัสต์ เป็นไป และสอดคล้องตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฉบับต่างๆ ที่ออกมาใหม่ ในภายหลัง ได้แก่ ทจ. 20/2561, ทจ. 78/2561, สจ. 21/2561, สร. 23/2561, ทจ. 7/2562 และ ทจ. 40/2562 เป็นต้น โดยการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ดังกล่าว ได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งดำเนินการแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2562 และได้จัดส่งหนังสือแจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2562

# รายงาน และ งบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31 ธันวาคม 2562

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวมเรื่องสำคัญในการตรวจสอบพร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวนเงิน 4,691 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

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

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้า ภายหลังจากวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะ เกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีความตั้งใจที่จะเลิกหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของ กองทรัสต์ฯ

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรฯ จัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กรฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป



ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

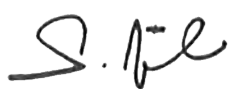
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



สุพรรณิ ดิทยานันทกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 13 กุมภาพันธ์ 2563

# งบดุล

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่าสุทธิ			
(ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	7	4,691,000,000	4,676,200,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่าสุทธิ			
(ราคาทุน: จำนวน 200,000,000 บาท)		204,678,446	201,191,090
เงินฝากธนาคาร	8	77,476,316	68,666,428
ลูกหนี้			
จากการให้เช่า	9	3,548,004	590,850
จากดอกเบี้ย		19,319	18,269
ลูกหนี้อื่น		424,453	49,113
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	3,079,751	9,851,603
สินทรัพย์อื่น		628,785	872,811
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,980,855,074</b>	<b>4,957,440,164</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	16,437,979	19,400,605
เงินมัดจำค่าเช่า		123,833,923	136,482,487
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		2,568,167	1,123,676
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 17	1,200,000,000	1,200,000,000
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,342,840,069</b>	<b>1,357,006,768</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,638,015,005</b>	<b>3,600,433,396</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบดุล (ต่อ)

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท			
(31 ธันวาคม 2561: มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท)		3,478,690,800	3,518,058,700
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท			
(31 ธันวาคม 2561: มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท)		3,478,690,800	3,518,058,700
กำไรสะสม	13	159,324,205	82,374,696
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,638,015,005</b>	<b>3,600,433,396</b>
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1651	10.0601
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นสุด (หน่วย)		357,890,000	357,890,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31 ธันวาคม 2562

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2562			2561		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าตีรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าตีรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 60 หลัง										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพนมทอง จังหวัดชลบุรี										
	9361, 21948	5-2-30	AF01	851.80	24,369,004	22,095,630	0.45	24,369,004	23,900,000	0.49
			AF02	851.80	24,369,004	22,095,630	0.45	24,369,004	23,400,000	0.48
			AF03	851.80	24,369,004	22,095,630	0.45	24,369,004	23,400,000	0.48
			AF04	851.80	24,369,004	22,095,630	0.45	24,369,004	23,500,000	0.48
	23895	4-2-71	AG01	851.80	24,151,635	22,095,630	0.45	24,151,635	23,100,000	0.47
			AG02	851.80	23,940,333	22,095,630	0.45	23,940,333	23,100,000	0.47
			BG01	1,203.60	34,170,803	31,221,390	0.64	34,170,803	32,900,000	0.67
	23626	1-2-42	BF01	1,218.00	34,845,150	31,596,780	0.65	34,845,150	34,100,000	0.70
	22735	7-1-46	BF02	1,280.52	36,633,637	33,217,650	0.68	36,633,637	35,750,000	0.73
			BF03	1,280.52	36,633,637	33,217,650	0.68	36,633,637	35,750,000	0.73
			BF04	1,515.14	43,345,771	39,305,370	0.80	43,345,771	42,300,000	0.87
			BF05	1,588.56	45,446,662	41,208,510	0.84	45,446,662	44,900,000	0.92
	26250	2-3-29	BF06	1,702.88	48,717,299	44,173,800	0.90	48,717,299	47,600,000	0.98
	28361	1-2-27	BF07	1,288.00	36,847,973	33,412,620	0.68	36,847,973	36,100,000	0.74
	26188	8-2-24	BF08	1,775.00	50,779,771	46,044,930	0.94	50,779,771	49,200,000	1.01
			BF09	2,430.00	69,518,950	63,036,420	1.29	69,518,950	67,300,000	1.38
			BF10	2,430.00	69,518,950	63,036,420	1.29	69,518,950	66,600,000	1.37
	24991	2-2-48	BG02	1,777.00	50,837,399	46,097,310	0.94	50,837,399	49,300,000	1.01
	24994, 26052	1-2-73	BG03	1,215.00	34,759,214	31,518,210	0.64	34,759,214	34,300,000	0.70
	25059	6-0-96	BG04	1,223.80	35,010,957	31,745,190	0.65	35,010,957	33,600,000	0.69
			BG05	1,416.00	40,509,872	36,732,930	0.75	40,509,872	39,400,000	0.81
			BG06	1,553.70	44,448,790	40,303,500	0.82	44,448,790	43,200,000	0.89
	32570	4-3-73	BG32	1,041.50	29,680,881	27,016,440	0.55	29,680,881	28,000,000	0.57
			BG33	1,266.50	36,118,019	32,853,900	0.67	36,118,019	34,000,000	0.70
			BG34	1,562.50	44,700,533	40,533,390	0.83	44,700,533	42,000,000	0.86
	35964	11-1-95	BG35	1,570.00	44,189,970	40,728,360	0.83	44,189,970	41,900,000	0.86
			BG36	1,329.00	37,335,282	34,474,770	0.70	37,335,282	33,500,000	0.69
			BG37	1,329.00	37,545,574	34,474,770	0.70	37,545,574	33,500,000	0.69
			BG38	1,312.00	36,912,678	34,035,360	0.69	36,912,678	35,400,000	0.73
			BG39	2,170.00	61,064,835	56,291,040	1.15	61,064,835	57,700,000	1.18

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31 ธันวาคม 2562

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2562			2561		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าตีรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าตีรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 60 หลัง										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพนมทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ)										
	34026	27-2-35	BG49	2,672.00	75,091,669	69,313,290	1.42	75,091,669	70,300,000	1.44
			BG50	1,867.00	53,049,502	48,431,130	0.99	53,049,502	48,800,000	1.00
			BG51	1,313.00	37,335,282	34,061,550	0.70	37,335,282	34,700,000	0.71
			BG52	2,167.00	61,381,283	56,212,470	1.15	61,381,283	57,400,000	1.18
			BG53	1,438.00	40,815,199	37,303,290	0.76	40,815,199	37,600,000	0.77
			BG54	1,188.00	33,854,355	30,816,900	0.63	33,854,355	31,000,000	0.64
			BG55	1,313.00	37,335,282	34,061,550	0.70	37,335,282	34,400,000	0.71
			BG56	1,807.00	51,255,960	46,874,280	0.96	51,255,960	47,200,000	0.97
			BG57	1,188.00	33,432,761	30,816,900	0.63	33,432,761	31,500,000	0.65
			BG58	1,717.00	48,830,533	44,540,460	0.91	48,830,533	44,900,000	0.92
	34030	4-0-33	BG59	1,438.00	40,920,344	37,303,290	0.76	40,920,344	36,200,000	0.74
			BG60	1,313.00	37,335,282	34,061,550	0.70	37,335,282	34,400,000	0.71
	40196	7-0-27	BG61	2,767.00	78,256,149	71,778,060	1.47	78,256,149	69,700,000	1.43
			BG62	2,872.00	81,419,618	74,501,820	1.52	81,419,618	74,900,000	1.54
	40197	7-0-13	BG63	5,277.00	148,495,465	136,889,310	2.80	148,495,465	139,300,000	2.86
	40197, 40198	15-1-68	BG64	1,187.00	33,958,489	30,790,710	0.63	33,958,489	31,800,000	0.65
			BG65	2,017.00	55,580,074	52,321,800	1.07	55,580,074	54,200,000	1.11
	40168	6-0-07	BG66	1,437.00	40,815,199	37,277,100	0.76	40,815,199	36,200,000	0.74
			BG67	3,222.00	91,017,191	83,581,020	1.71	91,017,191	84,500,000	1.73
	40178	6-3-62	BG68	5,032.00	141,219,184	130,533,870	2.67	141,219,184	131,800,000	2.70
	40179	7-2-06	BG69	5,032.00	141,219,184	130,533,870	2.67	141,219,184	131,800,000	2.70
	40180	8-1-17	BG70	2,312.00	65,283,805	59,975,100	1.23	65,283,805	61,800,000	1.27
			BG71	1,437.00	40,920,344	37,277,100	0.76	40,920,344	38,000,000	0.78
			BG72	1,812.00	51,362,116	47,005,230	0.96	51,362,116	47,900,000	0.98
	40198	8-1-55	BG73	1,312.00	37,018,834	34,035,360	0.69	37,018,834	35,700,000	0.73
			BG74	1,312.00	37,018,834	34,035,360	0.69	37,018,834	35,500,000	0.73
	28262	2-0-65	BG75	1,032.00	29,425,094	26,772,000	0.55	29,425,094	27,400,000	0.56
	40193	9-2-75	BG76	3,572.00	102,189,927	92,660,220	1.89	102,189,927	90,000,000	1.84
			BG77	1,187.00	33,958,489	30,790,710	0.63	33,958,489	31,800,000	0.65
			BG78	1,687.00	47,670,897	43,763,490	0.89	47,670,897	45,100,000	0.92
				105,516.02	2,992,606,936	2,737,169,280	55.91	2,992,606,936	2,814,500,000	57.71

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31 ธันวาคม 2562

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2562			2561		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 25 หลัง										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี										
	28287	1-2-43	BG07	1,290.00	43,488,417	47,460,957	0.97	43,488,417	45,900,000	0.94
	28288	1-2-03	BG08	1,290.00	43,488,417	47,460,957	0.97	43,488,417	44,200,000	0.91
	26788	1-2-04	BG09	1,290.00	43,488,417	47,460,957	0.97	43,488,417	44,100,000	0.90
	26789	13-1-44	BG10	3,010.00	99,338,292	110,742,233	2.26	99,338,292	106,500,000	2.18
	26789, 26726	13-1-78	BG11	5,200.00	175,300,192	191,315,483	3.91	175,300,192	181,900,000	3.73
	26789	13-1-44	BG12	1,449.00	48,212,853	53,310,796	1.09	48,212,853	51,300,000	1.05
	26789, 26787	20-0-49	BG13	1,449.00	48,212,853	53,310,796	1.09	48,212,853	51,400,000	1.05
	26790, 26791	6-0-02	BG14	2,160.00	71,834,030	79,469,509	1.62	71,834,030	76,000,000	1.56
	26787, 26790	9-3-05	BG15	1,620.00	53,605,747	59,602,132	1.22	53,605,747	56,900,000	1.17
	26790, 26791	6-0-02	BG16	2,160.00	72,817,116	79,469,509	1.62	72,817,116	76,700,000	1.57
	26787, 26790	9-3-05	BG17	1,620.00	54,612,957	59,602,132	1.22	54,612,957	55,900,000	1.15
	26787	6-3-05	BG18	1,025.00	34,554,206	37,711,225	0.77	34,554,206	35,300,000	0.72
			BG19	1,025.00	34,554,206	37,711,225	0.77	34,554,206	34,900,000	0.72
			BG20	1,025.00	34,554,206	37,711,225	0.77	34,554,206	36,200,000	0.74
	26792, 26793	18-0-03	BG21	4,650.00	152,513,332	171,080,193	3.50	152,513,332	164,900,000	3.38
	26792	15-0-01	BG22	1,525.00	51,410,392	56,106,945	1.15	51,410,392	54,100,000	1.11
	26794	3-0-00	BG23	2,005.00	67,592,089	73,766,836	1.51	67,592,089	70,900,000	1.45
	26795	9-3-47	BG24	3,145.00	103,976,281	115,709,077	2.36	103,976,281	111,100,000	2.28
			BG25	3,145.00	106,022,866	115,709,077	2.36	106,022,866	110,900,000	2.27
	26792, 26795	24-3-48	BG26	2,425.00	81,750,321	89,219,241	1.83	81,750,321	85,700,000	1.76
			BG27	1,300.00	43,825,159	47,828,871	0.98	43,825,159	44,000,000	0.90
	26792	15-0-01	BG28	1,150.00	38,398,088	42,310,156	0.86	38,398,088	40,400,000	0.83
			BG29	1,150.00	38,768,001	42,310,156	0.86	38,768,001	40,800,000	0.84
			BG30	1,150.00	38,289,526	42,310,156	0.86	38,289,526	40,800,000	0.84
			BG31	1,150.00	38,768,001	42,310,156	0.86	38,768,001	39,200,000	0.80
				48,408.00	1,619,375,965	1,781,000,000	36.38	1,619,375,965	1,700,000,000	34.85
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง										
ตำบลฉะบามทางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง										
	26820	5-1-48	G1	1,563.00	42,248,004	40,545,030	0.83	42,248,004	38,100,000	0.78
			G2	2,617.00	71,633,729	67,887,390	1.39	71,633,729	63,400,000	1.30
	18344	3-2-0.1	F1	2,482.50	67,087,263	64,398,300	1.31	67,087,263	60,200,000	1.23
				6,662.50	180,968,996	172,830,720	3.53	180,968,996	161,700,000	3.32
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				160,586.52	4,792,951,897	4,691,000,000	95.82	4,792,951,897	4,676,200,000	95.88
เงินลงทุนในหลักทรัพย์										
หน่วยลงทุน										
กองทุนเปิดทหารไทยธนพลัส					100,000,000	102,404,366	2.09	100,000,000	100,567,630	2.06
กองทุนเปิดกรุงศรีตราสารเพิ่มทรัพย์					100,000,000	102,274,080	2.09	100,000,000	100,623,460	2.06
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					200,000,000	204,678,446	4.18	200,000,000	201,191,090	4.12
รวมเงินลงทุน					4,992,951,897	4,895,678,446	100.00	4,992,951,897	4,877,391,090	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุน

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า		381,220,980	367,982,082
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 17	259,138	17,934,834
รายได้ดอกเบี้ย	17	854,509	623,887
รายได้อื่น		12,317,190	1,328,092
<b>รวมรายได้</b>		<b>394,651,817</b>	<b>387,868,895</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16, 17	13,754,256	11,665,780
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	16, 17	14,942,653	14,988,842
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	1,605,038	1,582,801
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	14,594,258	10,453,043
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,573,986	2,100,896
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีได้ง่าย	10	6,771,852	6,771,852
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	17	29,998,242	45,934,038
ค่าใช้จ่ายอื่น		20,120,933	13,721,664
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>103,361,218</b>	<b>107,218,916</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>291,290,599</b>	<b>280,649,979</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	787,350
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		18,287,356	(39,508,910)
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>		<b>18,287,356</b>	<b>(38,721,560)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>309,577,955</b>	<b>241,928,419</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		291,290,599	280,649,979
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	787,350
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		18,287,356	(39,508,910)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		309,577,955	241,928,419
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	(39,367,900)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(232,628,446)	(261,256,634)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		37,581,609	(19,328,215)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		3,600,433,396	3,619,761,611
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		3,638,015,005	3,600,433,396

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	2562	2561
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	309,577,955	241,928,419
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(200,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	154,186,681
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายการตัดบัญชี	6,771,852	6,771,852
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่า	(2,957,154)	477,865
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(1,050)	16,439
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(375,340)	(35,617)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	244,026	282,974
การลดลงในเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(3,143,448)	(341,335)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่า	(12,648,564)	8,955,105
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,444,491	(316,077)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	(787,350)
รายการขาดทุน (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(18,287,356)	39,508,910
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	29,998,242	45,934,038
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>310,623,654</b>	<b>296,581,904</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

รหัสเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(29,817,420)	(45,459,945)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(39,367,900)	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(232,628,446)	(261,256,634)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(301,813,766)	(306,716,579)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	8,809,888	(10,134,675)
เงินฝากธนาคารต้นปี	68,666,428	78,801,103
เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	77,476,316	68,666,428
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

กรณีเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561	2560	2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
<b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด		10.0601	10.1141	10.1059	10.2185	-
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล		-	-	-	-	10.0000
<b>รายได้จากกิจกรรมลงทุน:</b>						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		0.8139	0.7842	0.8303	0.8775	0.4493
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	0.0022	0.0019	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		0.0511	(0.1104)	(0.0190)	(0.1751)	(0.0108)
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น		0.8650	0.6760	0.8132	0.7024	10.4385
หัก: การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	12	(0.1100)	-	(0.1700)	-	-
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล	14	(0.6500)	(0.7300)	(0.6350)	(0.8150)	(0.2200)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด		10.1651	10.0601	10.1141	10.1059	10.2185
<b>อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ</b>						
<b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)</b>		8.54	6.66	8.04	6.86	4.31
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)		3,638,015,005	3,600,433,396	3,619,761,611	3,616,803,645	3,657,111,862
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)		2.85	2.95	2.93	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)		10.89	10.68	11.14	11.24	5.78
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยต่อหน่วยต่อหน่วยของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด		-	0.40	0.17	0.13	131.55
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*		-	0.40	0.17	0.13	131.55
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)		3,623,933,209	3,633,285,796	3,621,768,282	3,666,149,994	3,643,350,852

\* การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินค่าธนาคารและค่าธรรมเนียมโดยใช้วิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# หมายเหตุประกอบงบการเงิน

คริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

## 1. ลักษณะของทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

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

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 17.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

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

ถ้าไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง ถ้าไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ฯ

### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐานจำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7                      การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9                      เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32                    การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16                    การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19                    การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน รวมถึงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีในปัจจุบันที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและรูปแบบการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของงบการเงินของธุรกิจประเภททรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

ปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

## มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นไม่มีมูลค่าต่ำ



การบัญชีสำหรับผู้ให้เข้าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เข้ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเข้าเป็นสัญญาเข้าดำเนินงานหรือสัญญาเข้าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้ จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินของกองทรัสต์ฯ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

## เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯบันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯจะบันทึกกำไรเพื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 5.4 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

### 5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

## 5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นยวทรัพย์

กองทรัสต์จะบันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

## 5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่า ถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## 5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการะภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

## 5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

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

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างของโรงงาน อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตามผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

##### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

##### ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสะสม	4,792,952	4,792,952
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าสะสม	(116,752)	(76,052)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นปี	4,676,200	4,716,900
หัก: กำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	14,800	(40,700)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายปี	4,691,000	4,676,200

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

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน	พื้นที่เช่า	จำนวนโรงงาน
	(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางเมตร)	
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานระยะเวลา 30 ปี	162-2-97.1	112,178.52	63
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร โรงงาน	61-2-85.0	48,408.00	25
รวม	224-1-82.1	160,586.52	88

ในเดือนธันวาคม 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินกำหนดอัตราคิดลดของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอยู่ที่อัตราร้อยละ 8.30 และร้อยละ 9.85 ตามลำดับ (2561: ร้อยละ 8.00 และร้อยละ 9.50 ตามลำดับ) และกำหนดอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนอยู่ที่อัตราร้อยละ 6.18 (2561: ร้อยละ 7.00) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,691 ล้านบาท (2561: จำนวน 4,676 ล้านบาท) และรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 15 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (2561: รับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 41 ล้านบาท)

ผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอัตราสมมติฐานที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
อัตรากิลด		
เพิ่มขึ้น 50 เบซิสพอยท์	(183,000)	(189,450)
กรรมสิทธิ์ 8.80% และสิทธิการเช่า 10.35%		
(2561: กรรมสิทธิ์ 8.50% และสิทธิการเช่า 10.00%)		
ลดลง 50 เบซิสพอยท์	196,000	200,936
กรรมสิทธิ์ 7.80% และสิทธิการเช่า 9.35%		
(2561: กรรมสิทธิ์ 7.50% และสิทธิการเช่า 9.00%)		
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน		
เพิ่มขึ้น 50 เบซิสพอยท์ (2562: 6.68%, 2561: 7.50%)	(77,000)	(64,067)
ลดลง 50 เบซิสพอยท์ (2562: 5.68%, 2561: 6.50%)	90,000	71,940

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ ได้จัดจ้างกรรมสิทธิ์ในที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ฯ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 3,220 ล้านบาท (2561: จำนวน 4,676 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

กองทรัสต์ฯ มีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าอาคาร โรงงาน อายุของสัญญา มีระยะเวลา 3 ปี โดยสินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
ภายใน 1 ปี	331,854	306,658
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	292,821	253,036
มากกว่า 3 ปี	9,174	-



## 8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

ธนาคาร/ประเภทบัญชี	เงินต้น (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2562	2561	2562	2561
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	77,436	68,629	0.75 และ 0.87	0.37 และ 0.87
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	40	37	-	-
รวม	77,476	68,666		

## 9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,718	-
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	830	591
รวม	3,548	591

## 10. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นปี	9,851	16,623
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(6,772)	(6,772)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายปี	3,079	9,851

## 11. เงินกู้ยืมระยะยาว

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2562	2561
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	480,000
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	-	360,000
ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	-	360,000
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	1,200,000	-
รวม	1,200,000	1,200,000

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเงินกู้ฉบับใหม่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนในอัตราดอกเบี้ยเท่ากับดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 6 เดือนประเภทนิรภัย บวกร้อยละ 2.00 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- การจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 25 โรงงานซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- การจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจในสิทธิการเช่าในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนจำนวน 25 โรงงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี จังหวัดชลบุรี

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (Interest Bearing Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่ายและปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น ผลจากการรีไฟแนนซ์ดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์ฯ ได้บันทึกโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 7 ล้านบาท รวมไว้ภายใต้รายการ “ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย” ในงบกำไรขาดทุนของปีปัจจุบัน

## 12. หน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปี 2562 มีดังนี้

	จำนวนหน่วย (หน่วย: พันหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	จำนวนเงิน (หน่วย: พันบาท)
ยอดต้นงวด	357,890	9.83	3,518,059
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(0.11)	(39,368)
ยอดปลายงวด	357,890	9.72	3,479,691

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.11 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 39 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ

## 13. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	1,052,681	772,031
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	(112,876)	(73,367)
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์สะสม	1,501	714
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สะสม	(858,932)	(597,675)
กำไรสะสมต้นปี	82,374	101,703
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	291,291	280,650
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	787
กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	18,287	(39,509)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		
ในระหว่างปี (หมายเหตุ 14)	(232,628)	(261,257)
กำไรสะสมปลายปี	159,324	82,374

#### 14. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
14 กุมภาพันธ์ 2562	1 ตุลาคม 2561 - 31 ธันวาคม 2561	0.075	26,842
10 พฤษภาคม 2562	1 มกราคม 2562 - 31 มีนาคม 2562	0.200	71,578
8 สิงหาคม 2562	1 เมษายน 2562 - 30 มิถุนายน 2562	0.190	67,999
12 พฤศจิกายน 2562	1 กรกฎาคม 2562 - 30 กันยายน 2562	0.185	66,209
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		0.650	232,628
16 กุมภาพันธ์ 2561	1 ตุลาคม 2560 - 31 ธันวาคม 2560	0.160	57,262
10 พฤษภาคม 2561	1 มกราคม 2561 - 31 มีนาคม 2561	0.190	67,999
9 สิงหาคม 2561	1 เมษายน 2561 - 30 มิถุนายน 2561	0.190	67,997
12 พฤศจิกายน 2561	1 กรกฎาคม 2561 - 30 กันยายน 2561	0.190	67,999
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		0.730	261,257

#### 15. รายรับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ชัมมิท 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 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราเช่าตามราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์ฯ จนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ แล้วแต่กรณี

## 16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ฯและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

### ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

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

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

### ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

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

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อกองทรัสต์ฯมีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)

## 17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ฯ	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า - ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย - รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ - จ่ายค่าชดเชยการดำรงรักษาส่วนการเช่า
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2562	2561	(หน่วย: พันบาท) นโยบายการกำหนดราคา
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด</b>			
เงินชดเชยจากการดำรงส่วนการเช่า	259	17,935	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,594	10,453	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	13,754	11,666	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,943	14,989	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>			
ดอกเบี้ยรับ	855	624	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 8
ดอกเบี้ยจ่าย	(29)	18,321	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11



ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กลสิกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้ำจ่าย	2,499	2,501
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท รีตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯค้ำจ่าย	2,591	1,936
<b>ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	77,476	68,666
ดอกเบี้ยค้ำรับ	19	18
ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	-	3,266
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	480,000

#### เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์ฯและธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ในระหว่างปี		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะยาว	480,000	-	(480,000)	-

#### 18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปี 2561 โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารมีจำนวนเงินรวม 354 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.75 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2562: ไม่มี)

## 19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

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

## 20. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

## 21. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2562			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,691,000	4,691,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	204,678	-	204,678

(หน่วย: พันบาท)

	2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,676,200	4,676,200
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	201,191	-	201,191

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 22. เครื่องมือทางการเงิน

### 22.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้ เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### *ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ*

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ดังนั้น กองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าจากการให้เช่า และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบดุล

#### *ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย*

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับ เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

### 22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

## 23. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

#### 24. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นวทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.17 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 61 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายในวันที่ 20 มีนาคม 2563

#### 25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563

# ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการชำระ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี ซึ่งไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด ที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)</li> </ul>	ไม่เกิน 5.0%		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง (เมื่อมีการเพิ่มทุนหรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน)</li> </ul>	ไม่เกิน 8.0%		
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>	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 เท่าของรายได้จากการลงทุนสุทธิในปี บัญชีก่อนหน้าซึ่งจะได้รับเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วย มากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าไม่รวมส่วนลดทุน โดยรอบปีบัญชีก่อนหน้าจะต้องมีจำนวนเดือนเท่ากับ 12 เดือน <sup>2</sup>	กรณี ผลการดำเนินงาน เป็นไปตามที่กำหนด
	1.0%	ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition fee) : ไม่เกิน 1.0% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลัก ที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากอคมตะ ทัมมิต หรือบุคคล ที่เกี่ยวข้องกันของอคมตะ ทัมมิต	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน

<sup>1</sup> รายได้จากการลงทุนสุทธิหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานขององค์กรทรัสต์ที่ขายได้อื่นนอกเหนือและหักค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์  
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จัดตั้งใหม่ และต้นทุนทางการเงิน

<sup>2</sup> แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) เปรียบเทียบประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยในปีบัญชีก่อนหน้าและปีบัญชีล่าสุด โดยถ้ามีการเติบโตมากกว่า 3.0%  
ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจะไม่เกิน 25% x (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีล่าสุด - (รายได้จากการลงทุนสุทธิในปีบัญชีก่อนหน้า x 1.03)) ตัวอย่างเช่น  
หากประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในปีแรกเท่ากับ 0.80 บาทต่อหน่วย โดยมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ (ตามงบการเงินฉบับตรวจสอบของกองทรัสต์) เท่ากับ 280.13 ล้านบาท ในขณะที่ ในปีถัดไปประโยชน์ตอบแทน  
ที่จ่ายให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากับ 0.85 บาทต่อหน่วย และมีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 300 ล้านบาท ในกรณีเช่นนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษเนื่องจากประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดมากกว่า 3.0%  
ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้าตามเกณฑ์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ  $(0.85 - 0.80) / 0.80 = 6.25\%$  โดยค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน  $25\% \times (300 - (280.13 \times 1.03)) = 2.87$  ล้านบาท

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์	เพดาน % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการชำระค่าธรรมเนียมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</li> <li>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</li> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance)<sup>3</sup> ค่าคอมมิชชั่นค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือน)</li> </ul>	<p>1.0%</p> <p>0.5%</p> <p>3.0%</p> <p>1.0%</p>	<p>ไม่เกิน 0.40% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์โดยจะมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี</p> <p>ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์</p> <p><b>อัตราพื้นฐาน</b> : ตามที่กำหนดในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แต่ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาท ต่อปี</p> <p><b>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)</b> : ไม่เกิน 25% ของส่วนเกินจากค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น<sup>4</sup> 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณาหักด้วย 1.07 เท่าของกำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้าของการพิจารณา เมื่อกองทรัสต์มีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)<sup>5</sup></p>	<p>รายเดือน</p> <p>รายเดือน</p> <p>รายเดือน</p> <p>กรณีที่เกิดการดำเนินงานเป็นไปตามที่กำหนด</p>

<sup>3</sup> ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินที่อยู่นอกเหนือขอบเขตของอาคารหลัก เช่น รั้ว, ลานจอดรถ, ทางเท้า, ถนน, ป้อมยาม, พื้นที่สีเขียว เป็นต้น รวมทั้ง ซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สินในอาคารอื่นๆ และระบบต่างๆ ที่อยู่ภายนอกอาคารหลัก การดูแลรักษาความปลอดภัย การดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การดูแลความปลอดภัย การดูแลบำรุงรักษาวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคารหลัก และภายนอกอาคารหลัก ทั้งนี้ การซ่อมแซม บำรุงรักษา ปรับปรุงและเปลี่ยนทรัพย์สิน จะต้องทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ไม่แตกต่างไปจากเดิม

<sup>4</sup> กำไรขั้นต้นหมายถึงกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำนวณจากรายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

<sup>5</sup> แนวทางการคำนวณค่าธรรมเนียมพิเศษของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีขั้นตอนดังต่อไปนี้ (1) คำนวณอัตราผลตอบแทนต่อปี (1) คำนวณอัตราผลตอบแทนต่อปี โดยเปรียบเทียบปี 0 กับ ปีที่ 1 ปีที่ 2 และ ปีที่ 3 (ปีที่ 1 ถึง 3 ถือเป็นรอบปีบัญชีของการพิจารณา) ซึ่งกำไรขั้นต้น หมายถึง รายได้ค่าเช่าและค่าบริการหักด้วยค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยถ้าค่าเฉลี่ยของอัตราผลตอบแทนต่อปีในช่วงเวลาดังกล่าวมากกว่า 7.0% ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับจะไม่เกิน 25% x (ค่าเฉลี่ยกำไรขั้นต้น 3 ปีในรอบปีบัญชีของการพิจารณา (ปีที่ 1-3) - (กำไรขั้นต้นในรอบปีบัญชีก่อนหน้าของการพิจารณา (ปีที่ 0) x 1.07)) ตัวอย่างเช่น หากปีที่ 0 จนถึงปีที่ 3 กองทรัสต์มีกำไรขั้นต้น และอัตราผลตอบแทนดังนี้

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

อัตราเติบโตเฉลี่ย 3 ปีเท่ากับ 8.8% ((20.0% -12.5% +19.0%) / 3) ซึ่งสูงกว่า 7.0% ดังนั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษ และค่าธรรมเนียมพิเศษที่จะได้รับจะไม่เกิน 25% x (466.18 - 427.61) = 9.64 ล้านบาท





ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์	IPW ณ % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการชำระ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(10) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีของทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(11) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือ กฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(12) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(13) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยืมทรัพย์สิน ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของทรัสต์โดยรวม ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(14) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของ ทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(15) ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ในส่วนที่เกิดจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(16) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(17) ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีในระหว่างการบริหารบัญชีกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(18) ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ของกองทรัสต์	IWDAN % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
• 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
• ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) <sup>6</sup>	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีมีการซ่อมแซม ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
• ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์	2.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
• ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน (1) ค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(2) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่าย หรือโอนสิทธิ	3.0%	ตามที่จ่ายจริง	กรณีเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน
(3) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย ขาย โอนสิทธิทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	

<sup>6</sup> ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถาปัตยกรรมทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance) หมายถึงการซ่อมแซมและบำรุงรักษาในส่วนอาคารหลักที่คิดค่าเช่าและส่วนควบของอาคารหลัก  
ได้แก่ งานระบบ ทรัพย์สินที่มีลักษณะติดโครงสร้างกับอาคารหลัก

คำอธิบายนโยบายและค่าใช้จ่าย ของกองกรรสด์	IWDAN % ของ NAV ต่อปี หรือภายหลังการทำ ธุรกรรมในแต่ละครั้ง	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลา ที่เรียกเก็บ
(4) คำกล่าวหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ และ จะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ หรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียม ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการ งบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(7) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(8) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(9) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชวน ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	
(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง	





**AMATA**



**SUMMIT**

AMATA SUMMIT REIT MANAGEMENT

บริษัท อมตะ ซัมมิต รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด  
2126 อาคารกรมดิษฐ์ ถนนเพชรบุรีตัดใหม่  
แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กทม. 10310  
โทรศัพท์ : +662 792 0089  
แฟกซ์ : +662 318 1096