



## รายงานประจำปี 2560 Annual Report 2017

# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์เหมราช

Hemaraj Leasehold Real Estate  
Investment Trust (HREIT)



# สารบัญ

## หน้า

1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	3
2. ทรัสต์	5
3. ผู้จัดการกองทรัสต์	7
4. นโยบายการลงทุน	25
5. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2560	27
6. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน	28
7. การกู้ยืมเงิน	52
8. การรับประกันรายได้	55
9. การจัดหาผลประโยชน์	56
10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน	62
11. ปัจจัยความเสี่ยง	68
12. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการเรียกเก็บจากกองทรัสต์	83
13. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก	93
14. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด	94
15. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์	97
16. รายงานความเห็นของทรัสต์	106
17. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	107
เอกสารแนบ	
งบการเงิน ประจำปี 2560	112

# สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ( “กองทรัสต์ HREIT” ) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 และในปี 2560 ที่ผ่านมากองทรัสต์ HREIT ได้ดำเนินงานครบ 12 เดือน โดยกองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 576.835 ล้านบาท และรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 425.36 ล้านบาท ซึ่งในปี 2560 กองทรัสต์ได้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในรูปแบบเงินปันผลและเงินลงทุนจำนวน 5 ครั้ง รวมเป็นเงินผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.8139 บาท ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ เมื่อต้นปี 2561 ที่ผ่านมากองทรัสต์ได้ลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินมูลค่าประมาณ 1,590 ล้านบาท ในรูปแบบสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป ระยะเวลา 30 ปี และต่ออายุการเช่าได้อีก 30 ปี รวมเป็น 60 ปี ซึ่งภายหลังจากที่ได้ลงทุนเพิ่มดังกล่าวแล้ว ทำให้กองทรัสต์ HREIT มีทรัพย์สินที่ลงทุนมูลค่าเกือบ 10,000 ล้านบาท ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม / เขตประกอบการอุตสาหกรรม / โลจิสติกส์พาร์ค 7 แห่ง ในพื้นที่จังหวัดระยอง ชลบุรี และสระบุรี คิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 316,445 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่อาคารโรงงาน 214,924 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด( ระยอง ) โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด โครงการนิคมอุตสาหกรรม

เหมราชชลบุรี และโครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมเหมราชสระบุรี และพื้นที่อาคารคลังสินค้า 101,521 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 และโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 ซึ่งส่วนใหญ่อยู่บนพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก ( EEC )

บริษัทเหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ทุกท่าน ที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทฯ ในการจัดการบริหารเงินลงทุนของท่าน บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการอย่างเต็มความสามารถ เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน อีกทั้งสร้างผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่สามารถส่งต่อการลงทุนดังกล่าวถึงลูกหลานได้อีกด้วย

ขอแสดงความนับถือ  
ผู้จัดการกองทรัสต์  
บริษัท เหมราชรีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด



## 1. ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

### 1.1 สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	HREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	5,424,121,912.22 บาท
ประเภทของหน่วยทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 1.2 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

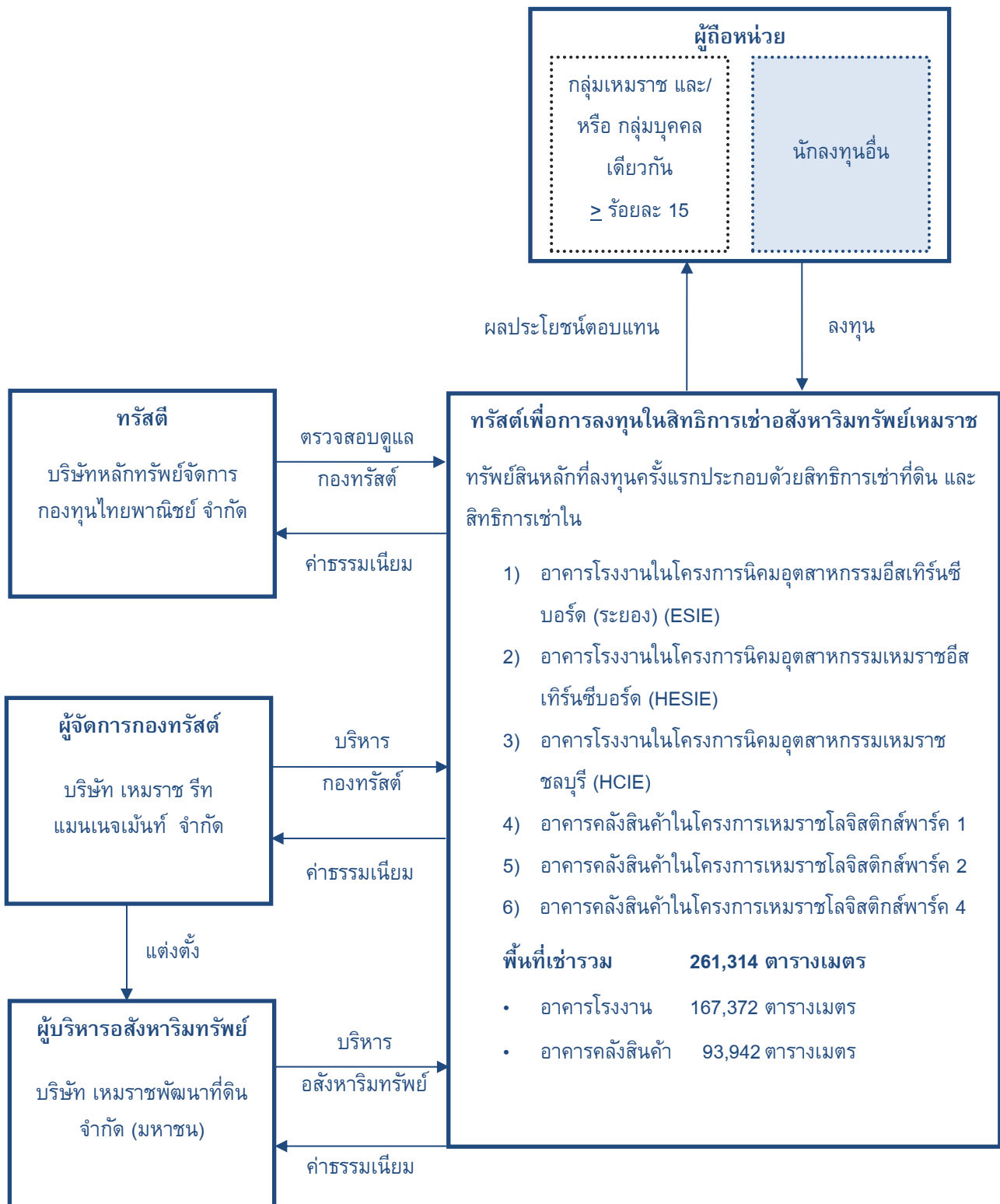
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้ง ขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) เพื่อเสนอขายต่อประชาชน โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “HREIT” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2559

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว กองทรัสต์ได้นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการจัดหาแหล่งเงินทุน

### 1.3 โครงสร้างขององค์กร

### แผนภาพแสดงโครงสร้างขององค์กร



## 2. ทรัสตี

### 2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรัสตี	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7-8 เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02 949 1500
โทรสาร	:	02 949 1501
Website	:	<a href="http://www.scbam.com">http://www.scbam.com</a>

### 2.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีมีหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่ที่สำคัญของทรัสตีตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ได้แก่

- (1) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ทรัสตีจะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- (5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสตีมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่

ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 2.3 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน โดยได้รับค่าธรรมเนียมในอัตราไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ โดยมีการกำหนดอัตราขั้นต่ำที่ 8 ล้านบาทต่อปี



### 3. ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 3.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2558 โดยมีทุนจดทะเบียน 35,000,000 บาท และทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 30,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2558

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 9 ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
เลขทะเบียนบริษัท	0105558056893
โทรศัพท์	02 717 3901
โทรสาร	02 717 3902
Website	<a href="http://www.hemarajreit.com">www.hemarajreit.com</a>
Email	ir@hemaraj-rm.com
ทุนจดทะเบียน	35,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	30,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	3,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	นางสาวจรีพร จารุกรสกุล นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ นายพรเทพ รัตนตริยภพ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาวจรีพร จารุกรสกุล และนายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

ที่มา : บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2560

ผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2560

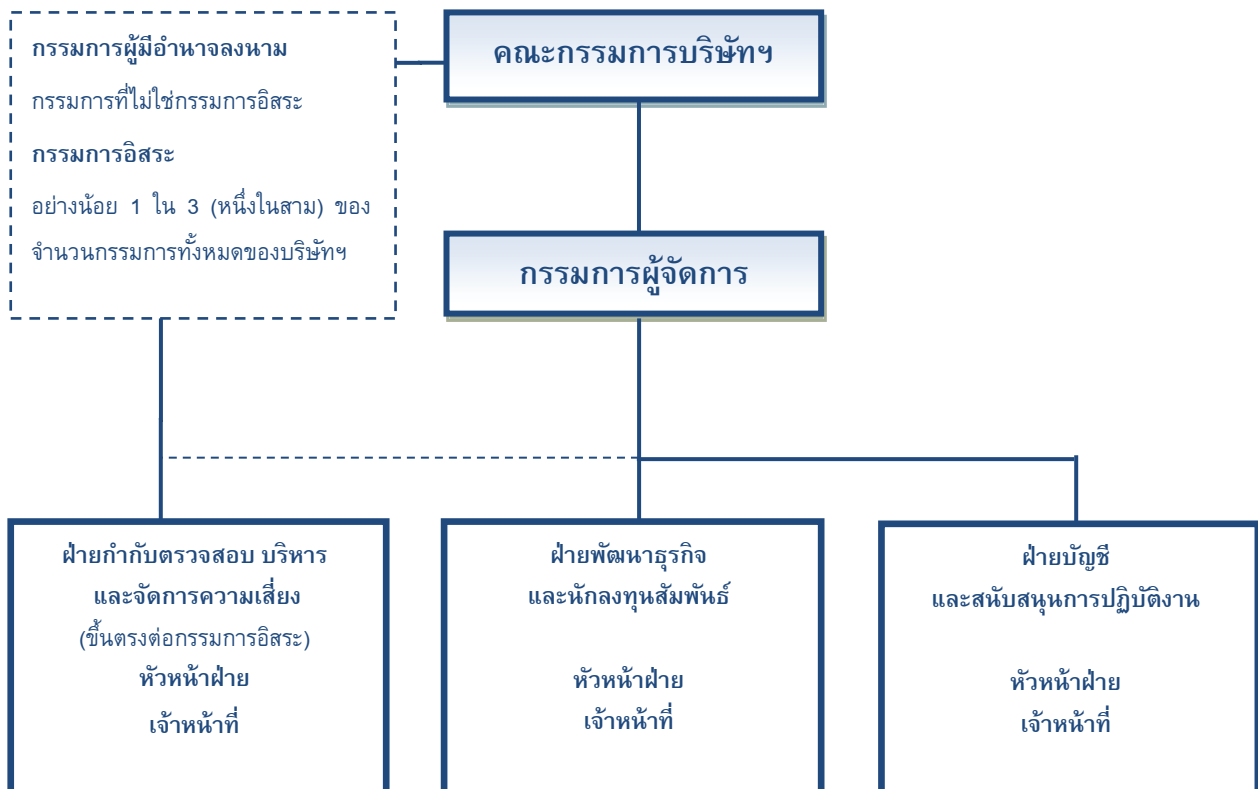
รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	3,499,998	99.9998
นายสมยศ อนันตประยูร	1	0.0001
นางสาวจริพร จารุกรสกุล	1	0.0001
รวม	3,500,000	100.00

ที่มา : บริษัท เหมราช รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

### 3.2 โครงสร้างการจัดการ

ในการจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 3 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน ดังนี้



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

## คณะกรรมการบริษัทฯ

## นางสาวจรีพร จารุกรสกุล

## ประธานกรรมการ

## ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาตรี คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล
- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ดุษฎีเกิตติมศักดิ์ สาขาจัดการโลจิสติกส์ และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน

## ประสบการณ์ทำงาน :

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มฯ  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- รองประธานคณะกรรมการ และ รองประธานกรรมการบริหาร  
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มฯ  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

## นายไกรลักษณ์ อ้วนฉวีโรจน์

## กรรมการ

## ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมการเงิน มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน มหาวิทยาลัย Claremont Graduate, สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

## ประสบการณ์ทำงาน :

- กรรมการ กรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์  
บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- กรรมการ รองกรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน  
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ และประธานเจ้าหน้าที่การเงิน  
บริษัท โทรีเซนไทย เอเยนต์ชีส์ จำกัด (มหาชน)
- รองกรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่การเงิน  
บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

**นายพรเทพ รัตนตรัยภพ****กรรมการอิสระ****ประวัติการศึกษา :**

- ปริญญาเอก สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยนิวคาสเซิล ประเทศสหราชอาณาจักร
- ปริญญาโท สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี เกียรตินิยมอันดับสอง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (การเงินและการธนาคาร) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี สาขาศิลปศาสตร์ (รัฐศาสตร์) เกียรตินิยมอันดับสอง มหาวิทยาลัยรามคำแหง

**ประสบการณ์ทำงาน :**

- อาจารย์ประจำภาควิชาบัญชี คณะบริหารธุรกิจ  
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

**ผู้บริหาร****นางสาวกาญจนา เอื้อโอบอ้อม<sup>1</sup>****กรรมการผู้จัดการ****ประวัติการศึกษา :**

- ปริญญาโท สาขา the Built Environment (Sustainable Development), University of New South Wales, Australia

**ประสบการณ์ทำงาน :**

- รองผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ
- ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการตลาด
- ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายการตลาดและลูกค้าสัมพันธ์โครงการที่พักอาศัย  
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

**นายณัฐพร กองสัมฤทธิ์<sup>1</sup>****ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์****ประวัติการศึกษา :**

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยนานาชาติแสตมฟอร์ด
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้า ธนบุรี

**ประสบการณ์ทำงาน :**

- ผู้จัดการโครงการ  
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- วิศวกรโยธา  
บริษัท ไทยคาจิม่า จำกัด
- วิศวกรโยธา  
บริษัท ไทยทาเคเนคากา จำกัด



**นางสาวจรรุษา สติมานนท์<sup>1</sup>****ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และสนับสนุนการปฏิบัติงาน****ประวัติการศึกษา :**

- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี สาขาการบัญชี-บริหาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลพระนคร

**ประสบการณ์ทำงาน :**

- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี  
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

**นางสาวนทีกานต์ วงศ์พิภพมงคล****ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง****ประวัติการศึกษา :**

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

**ประสบการณ์ทำงาน :**

- Operation Supervisor  
บริษัท ดีทีแอลเอ็ม เคลเลอร์ โลจิสติกส์ จำกัด
- เจ้าหน้าที่บัญชี  
Citibank N.A.

หมายเหตุ: <sup>1</sup> บุคลากรที่มีคุณสมบัติระบุไว้ใน ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สช. 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

**กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์**

นางสาวจิรพร จารุกรสกุล และนายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

**3.3 คณะกรรมการ**

คณะกรรมการบริษัทฯ เป็นผู้กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทางโครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้างเงินทุน และการบริหารการดำเนินงาน การบริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารและพนักงานในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีประสิทธิภาพเป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ มติของคณะกรรมการบริษัทฯ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ยังมีบทบาทสำคัญในการกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

### 3.3.1 ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติคณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethic)
- (2) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทาง โครงสร้างองค์กร และนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การลงทุน การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การจัดโครงสร้างเงินทุนและการบริหารการดำเนินงาน การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์
- (3) กำกับดูแลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง และให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ภายใต้ขอบเขตของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสม
- (4) กำกับดูแลให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน ระบบการทำงานที่มีประสิทธิภาพในการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- (5) กำกับดูแลและดำเนินการที่จำเป็นในการจัดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและแผนงานที่สำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพธุรกิจ
- (6) กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- (7) พิจารณานุมัติแผนการลงทุนครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมเมื่อขนาดรายการเข้าเกณฑ์ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รวมทั้งประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้
  - (ก) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรกและการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว คณะกรรมการบริษัท จะติดตามการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
    - (1) ตรวจสอบและสอบทานข้อมูล (Due Diligence) ที่เกี่ยวข้องและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี)
    - (2) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
    - (3) การพิจารณาโครงสร้างเงินทุนในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
    - (4) พิจารณาในด้านสาระสำคัญของรายการดังต่อไปนี้
      - (4.1.) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
      - (4.2.) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
      - (4.3.) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

- (5) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามที่มีการประกาศไว้ตามหลักเกณฑ์การลงทุนในทรัพย์สินตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.
- (ข) นอกจากนี้ในการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) คณะกรรมการบริษัท จะติดตามการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้
- (1) ในด้านสาระของรายการเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
- (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
- (1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
- (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ในด้านระบบในการอนุมัติต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
- (2.1) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่ามิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท
- (2.1.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2.1.2) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 (สิบ) ขึ้นไปของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
- (2.1.3) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ขึ้นไป ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (2.2) กรณีเจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท
- (2.2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2.2.2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 (หนึ่ง) ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 (ศูนย์จุดศูนย์สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ด้วย
- (2.2.3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 (ยี่สิบ) ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะ

สูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ จะต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง

- (8) พิจารณานุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศ หรือข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้
- (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและเช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ (7) (ข) การลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม (Ongoing) ข้อย่อย (1) ด้านสาระของรายการ และ ข้อย่อย (2) ด้านระบบในการอนุมัติ
  - (ข) การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้นอกจากจะต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ (8) (ก) แล้ว ยังจะต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ด้วย
    - (1) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบกำหนด 1 (หนึ่ง) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    - (2) เป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

### 3.3.2 กรรมการอิสระ

- (1) ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย)
  - (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำของบริษัทฯ หรือบริษัทใหญ่บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยในลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์ หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
  - (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตรรวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหารผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
  - (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ



บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี

- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่บริษัทย่อย บริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯและไม่ใช่ผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชีซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยบริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ สังกัดอยู่เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 (สอง) ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่บริษัทย่อยบริษัทร่วมผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัทฯ และไม่ใช่ผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วยเว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 (สอง) ปี
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (ช) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานลูกจ้างพนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ อันซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (ฌ) พร้อมทั้งจะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระและในกรณีที่เป็น เพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายบริหาร
- (ญ) สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัทฯ
- (ฎ) มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
- (ฏ) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์และ/หรือ บุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมตามที่ระบุใน ข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน และจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่นๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- (ฐ) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิดที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉลหรือทุจริต
- (ฑ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ

- (2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ
- (ก) กำหนดนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยง
  - (ข) กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่เป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วน เพียงพอ เชื่อถือได้ และทันเวลา
  - (ค) กำกับดูแล และให้คำแนะนำที่เป็นแก่บริษัทฯ ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ง) กำกับดูแล และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
  - (จ) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ มอบหมาย และเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ในข้างต้น ฝ่ายงานกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้คำแนะนำที่เป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
- (2) จุดอ่อนและสิ่งที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และการรายงานความคืบหน้าในการแก้ไข
- (3) ความเสี่ยงที่พบในการปฏิบัติงานและแนวทางในการบริหารจัดการความเสี่ยง

### 3.4 การแบ่งฝ่ายงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานในผู้จัดการกองทรัสต์

ในการบริหารงานของบริษัทฯ นั้น ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 3 (สาม) ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของบริษัทฯ เป็นไปตามภาระผูกพันตามกฎหมาย ซึ่งแต่ละฝ่ายงานจะมีหัวหน้าฝ่ายเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ และรับผิดชอบในการบริหารงานในแต่ละสายงานของตน ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการลงทุนของกองทรัสต์ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ</li> <li>ตรวจสอบการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแผนการลงทุน และแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัทฯ <ul style="list-style-type: none"> <li>พิจารณาและคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น (ถ้ามี) และจัดให้มีการดำเนินการตรวจสอบหรือสอบทานข้อมูล</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดการเรื่องรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์ ให้มีประสิทธิภาพ</li> <li>ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดเก็บรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</li> <li>การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ รวมถึง</li> </ul> </li> </ul>

ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และ จัดการความเสี่ยง	ฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	ฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการ ปฏิบัติงาน
<p>ติดตามเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีการประเมินผลงานและการปฏิบัติงานของบุคลากรอย่างเหมาะสม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดให้มีระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท และแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม</li> <li>จัดการกับข้อพิพาทจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</li> </ul>	<p>อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>จัดทำแผนโครงสร้างเงินทุนและการก่อภาระหนี้ของกองทรัสต์</li> <li>จัดให้มีการประเมินมูลค่าและสอบทานความสมเหตุสมผลของราคาประเมิน</li> <li>จัดทำแผนธุรกิจและแผนการตลาดและงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์รวมถึงขออนุมัติรายจ่ายพิเศษ หรือรายจ่ายนอกงบประมาณ (ถ้ามี)</li> <li>ควบคุมดูแลและตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>การดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์</li> <li>การบริหารดำเนินงานให้เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติ</li> </ul> </li> <li>เปิดเผยข้อมูลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎหมาย และประกาศที่เกี่ยวข้อง</li> <li>ติดต่อสื่อสารและให้ข้อมูลกับผู้ลงทุน จัดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จัดทำรายงานประจำปี และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ ดำเนินการรับและจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน</li> </ul>	<p>การจัดซื้อ จัดจ้าง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> <li>ติดตาม ดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า</li> <li>จัดทำงบการเงิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (“NAV”) ของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์</li> <li>ควบคุมการปฏิบัติงานส่วนงานสนับสนุนทั้งหมด รวมถึงติดตามและประสานงานที่ได้มีการมอบหมายให้จัดทำและดำเนินการโดยผู้ให้บริการภายนอก (งานที่มีการ Outsource)</li> <li>รับข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ร่วมดำเนินการคัดเลือกและประเมินผลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>จัดเก็บข้อมูลเอกสารและหลักฐานเกี่ยวกับกองทรัสต์</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>คัดเลือกและว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์</li> </ul> <p>รับผิดชอบโดยฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงานร่วมกับฝ่ายงานที่ร้องขอ (ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง หรือฝ่ายพัฒนารูทกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ แล้วแต่กรณี)</p>		

### 3.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

#### 3.5.1 หน้าที่โดยทั่วไป

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แก่ผู้ลงทุนและมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้
  - (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
  - (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
  - (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
  - (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่งเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

  - (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
  - (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์



- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของ กองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สังการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืน กฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่ง รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือ ข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
- (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำส่งข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์ สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือ ข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการ เข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เข้าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า
  - (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้าง รายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจาก กองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การ เข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์ นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุม ภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
  - (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประกันภัยความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการ ดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการ ปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
  - (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
    - (ก) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้ บังคับได้ตามกฎหมาย
    - (ข) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไป อย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
      - (1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมใน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี

- (2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต.หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่นความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (ก) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
  - (ข) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3(สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจง จัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ

- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนหลักทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอื่นเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ ต้องไม่รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมอื่นเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์
- (13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อผู้ลงทุนและทรัสต์จะใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น
- ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### 3.5.2 หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
- (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาเลือกการลงทุน และการจัดทำแผนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์
  - (ข) ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยง
  - (ค) ระบบการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (ง) ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้อง
  - (จ) ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการและบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ฉ) ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์
  - (ช) ระบบการปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back office)
  - (ซ) ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (ณ) ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (ญ) ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย
- (2) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์

- (3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมืออาชีพ และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น
- (ก) กำหนดกลยุทธ์และนโยบายการลงทุนและการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับข้อผูกพันที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
  - (ข) กำหนดวงเงินการก่อภาระหนี้ และควบคุมไม่ให้เกินที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
  - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตรงกับวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องอื่นใด
  - (ง) บริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์
  - (จ) พิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
  - (ฉ) จัดให้มีการประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคลากรภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำใหทรัพย์สินของกองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์
  - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
  - (ฅ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
  - (ฉ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
  - (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผ่อนึ่งสงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
  - (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
  - (ฏ) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- (5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว

- (6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลใช้บังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุนโดยเก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
- (7) จัดทำและเผยแพร่งบการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นรายไตรมาสและผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (8) ดูแลให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- (9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- (10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความรวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส
- (11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในเวลาที่สมควร
- (12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

## 3.6 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ค่าธรรมเนียมในการได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition / Disposal Fee)	<p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u> ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น</u> ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p><u>กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</u> ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>



## 4. นโยบายการลงทุน

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าว ที่ตั้งอยู่ใน (ก) พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยเหมราช หรือ (ข) พื้นที่ที่พัฒนาโดยเหมราชที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ (ค) พื้นที่นอกเหนือจาก (ก) และ (ข) ที่เหมราชมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว หรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่างเหมราชกับบริษัทย่อยของเหมราชก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และกองทรัสต์ HREIT แล้วเท่านั้น

### นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในอนาคต กองทรัสต์อาจทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติมนอกจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยการลงทุนของกองทรัสต์ในอนาคตจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายในขอบเขตและทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งทรัสต์ และนโยบายการลงทุนครั้งแรก ก็จะเน้นลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานและคลังสินค้า เพื่อจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าหรือจัดจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการใดๆ ที่ไม่ขัดต่อหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

### สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ดังนี้

- (1) กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) และพื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารดังกล่าว ที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดย บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจ พัฒนา และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- (2) กองทรัสต์อาจลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในอัตราส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งปัจจุบันกองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น นอกจากนี้กองทรัสต์ยังต้องแสดงให้เห็นว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมี



การประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศที่ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

- (3) กองทรัสต์อาจจะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ใน (1) และ (2) หรือทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักของทรัสต์

## 5. เหตุการณ์สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปี 2560

- ไม่มี -

## 6. รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน

### 6.1 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี		เนื้อที่รวมประมาณ 65 ไร่ 3 งาน 92 ตร.วา
	ที่ดิน	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 65 ไร่ 3 งาน 92 ตร.วา
	สิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง	21 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 93,942 ตร.ม.
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ/นิคมอุตสาหกรรม)	โครงการ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	จำนวน 29 ยูนิต (109,732 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงานแบบ Detached Building จำนวน 19 ยูนิต (92,452 ตร.ม.) แบบ Attached Building จำนวน 10 ยูนิต (17,280 ตร.ม.)	จำนวน 2 ยูนิต (16,820 ตร.ม.)
	โครงการ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 58,560 ตร.ม.	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตร.ม.
	โครงการ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 34 ยูนิต (41,980 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงานแบบ Detached Building จำนวน 2 ยูนิต (14,750 ตร.ม.) แบบ Attached Building จำนวน 32 ยูนิต (27,230 ตร.ม.)	จำนวน 11 ยูนิต (50,996 ตร.ม.)
	โครงการ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE)	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 21,780 ตร.ม.	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตร.ม.
	โครงการ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE)	จำนวน 17 ยูนิต (15,660 ตร.ม.) เป็นโรงงานแบบ Attached Building	จำนวน 8 ยูนิต (26,126 ตร.ม.)
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>1</sup> (ปี)	5.52		
อายุอาคารเฉลี่ย <sup>1</sup> (ปี)			
หมายเหตุ <sup>1</sup> ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		5.02	พื้นที่หลังคาที่เข้าใช้งานได้ประมาณ 14,570 ตร.ม.

## ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.11	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	17029	4	2	82.08	9.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.12	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	17028	4	2	82.08	9.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.25	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	17035	6	0	92.40	4.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.26	5,280	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	17036	7	2	60.80	5.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.27A	3,820	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	17015	4	1	96.40	8.70	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ.29	6,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	17013	7	3	74.80	4.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.30	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23066	3	3	51.82	5.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.31	7,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23064	10	1	6.50	6.35	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.32	8,234	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย พร้อมติดตั้งไฟฟ้า จำนวน 1 หลัง	23063	10	1	6.50	4.95	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.38	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	170696, 26783	5	3	66.20	5.92	สิทธิการเช่า (เช่า 26783 ทั้งแปลง และแบ่งเช่า 170696)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่า ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.39	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	170697, 26784	5	1	78.36	5.90	สิทธิการเช่า (เช่า 170697 ทั้งแปลง และแบ่งเช่า 26784)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.40	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26785	5	0	9.30	5.68	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.41	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26786	5	0	71.80	5.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.44	2,988	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26789	3	3	1.52	5.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.48	4,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26796	7	1	94.00	4.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินเช่า			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	D.49	3,756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26797	5	1	23.00	5.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	C.09B	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	29716	6	1	19.20	4.59	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	C.09C	5,640	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	29717	6	1	19.20	3.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	H.03	4,240	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก และ โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	175591	4	3	48.80	4.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	L.08	11,358	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	17938	12	0	7.90	6.60	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า



ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่า ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-1	3,392	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กและ โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	26731	5	0	84.00	5.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่า - โรงงานแบบ Detached Building						132	3	76.66			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

## ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่า ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A3 <sup>1/1</sup>	1,366	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	6770	0	2	70.00	16.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A4 <sup>1/1</sup>	1,582	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	6770	0	3	60.00	14.35	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	2	52.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.6	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.9	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.10	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.11	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.12	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	89.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว	ที่ดิน	อาคาร
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.13	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	2	52.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.14	972	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	2	7.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.15	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.16	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.17	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.18	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.19	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.20	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.21	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.22	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	1	8.00	5.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว	ที่ดิน	อาคาร
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.24	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	17944	0	2	16.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-4	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-5	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-6	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-7	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	8.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว	ที่ดิน	อาคาร
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-8	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-9	504	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	8.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-10	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-11	558	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	12.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-12	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-01	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	30381	0	2	52.00	4.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-02	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	30381	0	2	88.00	4.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-07	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	30381	0	1	89.00	4.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-09	1,044	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างหลังคาเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	30381	0	2	25.00	4.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZIA09C-08	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	16.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า



ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-10	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	16.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-12	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	16.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-02	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	88.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-04	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	88.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-06	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	88.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-14	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	0	2	88.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-05	2,484	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	1	1	31.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-03	3,132	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	1	3	29.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	FZ/A09C-01	3,168	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	173788	1	3	38.00	3.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55A	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52833, 52834	0	1	62.00	5.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว	ที่ดิน	อาคาร
44	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55B	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52833, 52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
45	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55C	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52833, 52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
46	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55D	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52833, 52834	0	1	62.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
47	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55E	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
48	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55F	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว	ที่ดิน	อาคาร
49	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55G	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
50	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z55H	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง Z55		-	52833, 52834	2	2	8.70	สิทธิการเช่า	-
51	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	2	52.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
52	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว	ที่ดิน	อาคาร
53	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
54	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	1	89.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
55	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	2	52.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
56	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59F	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	3	60.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
57	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59G	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	2	88.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
58	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59H	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	2	88.00	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)		รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว			ที่ดิน	อาคาร
59	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	Z59I	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	52837	0	3	60.00	5.30		สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง Z59		-	52837	6	0	40.60	-		สิทธิการเช่า	-
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Attached Building						40	3	41.80				

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

<sup>1/</sup> จัดทะเบียนการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้กับ HPF

## ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน ที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 1 (HLP1)	A1	12,980	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	211621	8	0	45	3.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
2	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 1 (HLP1)	B6	3,840	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	211622	2	1	30	4.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
3	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	A1	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	193985	3	0	50.5	4.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
4	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	A3	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 ห้อง	193985	3	0	50.5	4.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
5	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	A5	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	3	0	21.75	4.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
6	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	A7	5,019	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	3	0	21.75	4.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
7	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	A9	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	2	0	20	4.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า



ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า ประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
8	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	A11	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	2	0	20	4.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
9	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	A13	3,370	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193985	2	0	20	4.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการเช่า
-	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง HLP2-A		-	193985	8	2	40.5	-	สิทธิการเช่า	-
10	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	B2	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193988	3	0	53.25	3.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
11	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	B4	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193988	3	0	53.25	3.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
12	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	B6	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193988	3	0	53.25	3.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
13	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP2)	B8	5,145	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	193988	3	0	53.25	3.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
14	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	A1	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9198, 9199	2	0	0	4.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
15	โครงการเหมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	A2	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9198, 9199	2	0	0	4.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	โครงการ	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่ อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่า			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการเช่า ทรัพย์สิน	
						ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
16	โครงการเกษมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	A3	3,290	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9198, 9199	2	0	0	4.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
17	โครงการเกษมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	A4	4,821	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9198, 9199	2	3	75.25	4.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
18	โครงการเกษมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	B1	1,620	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9197, 9198	0	3	90	4.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
19	โครงการเกษมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	B2	3,180	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9197	1	3	72.5	4.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
20	โครงการเกษมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	B3	4,665	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9197	2	3	43.75	4.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
21	โครงการเกษมราช โลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP4)	C1	1,970	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	9197, 9198	1	0	77.5	4.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าของคลังสินค้า						65	3	92			
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานและคลังสินค้า						239	3	10.46			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

## อาคารโรงงานให้เช่า

### (1) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building

มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยบ่อมียาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานให้เช่าที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าแต่ละรายได้ อีกทั้งในบางพื้นที่ยังมีพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมที่ผู้เช่าสามารถต่อขยายได้ในอนาคตโดยไม่ต้องปรับโครงสร้างของอาคารเพื่อตอบสนองการเติบโตของธุรกิจ ขนาดของอาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 2,500 – 6,000 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 60 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 70 – 124 เมตร สำหรับพื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตัน ต่อตร.ม.

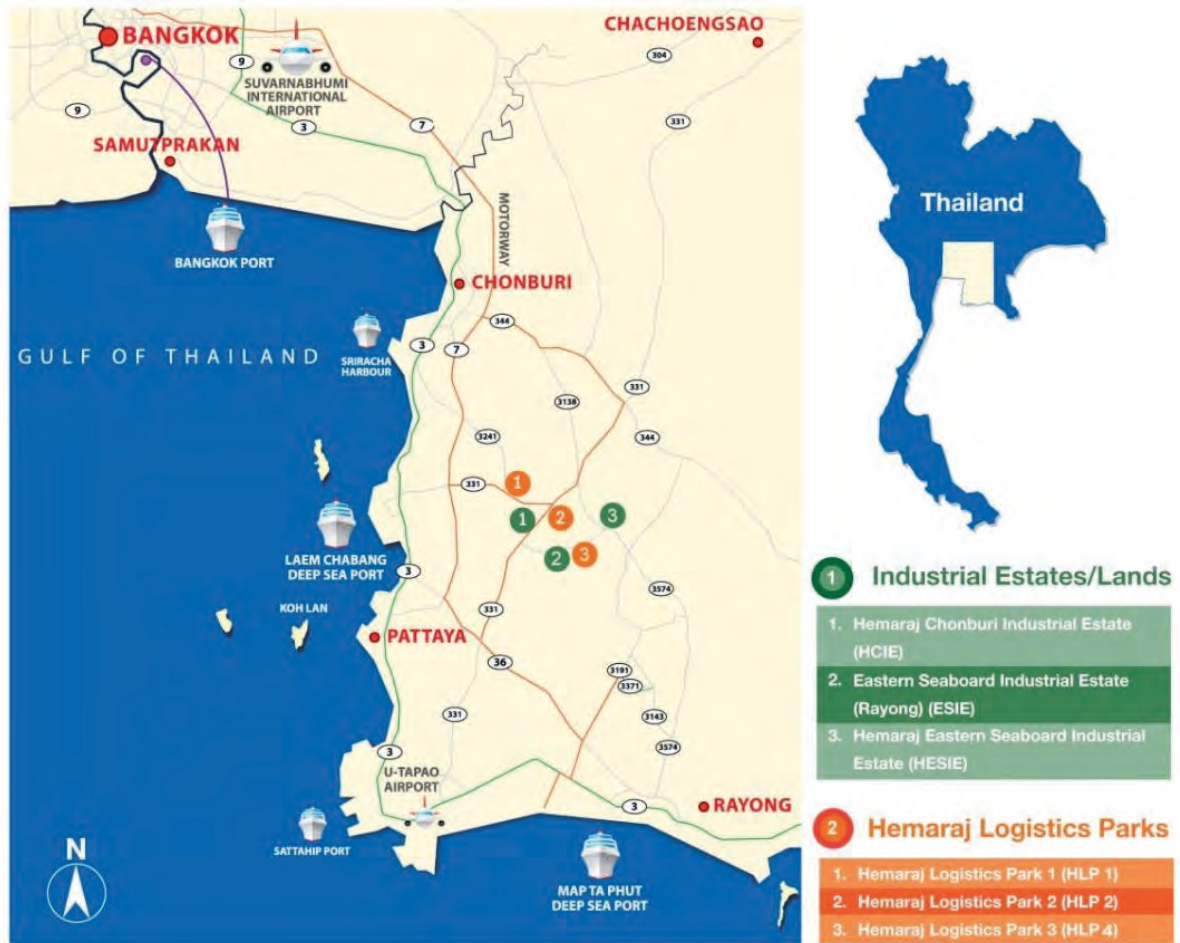
### (2) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building

อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยที่ใช้กำแพงร่วมกับผู้เช่ารายอื่น อาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 500 – 2,500 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 12 – 48 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 24 – 72 เมตร พื้นที่อาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตันต่อ ตร.ม. ตัวอาคารมีประตูชุดเตอร์สูงซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออกของรถบรรทุก ชั้นลอยสามารถนำมาใช้เป็นสำนักงานได้พร้อมสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ที่ผู้เช่าสามารถเช่าและเริ่มดำเนินการได้ทันที

## อาคารคลังสินค้าให้เช่า

คลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready – Built Warehouse) ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 32 – 34 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 96 – 118 เมตร พื้นที่อาคารมีความทนทานต่อการใช้งาน สามารถรับน้ำหนักได้ 5.0 ตันต่อตร.ม. และเพดานสูงถึง 9 เมตร ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออก ขนถ่ายสินค้าจากรถบรรทุก ซึ่งอาคารคลังสินค้าถูกออกแบบให้มีประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนส่งสินค้า

แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก



## 6.2 ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด<sup>1</sup>

ราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้ จัดทำขึ้นโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ โดยประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) และการประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) เพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาเกี่ยวกับการจัดทำประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังตารางด้านล่างนี้

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รูปแบบการลงทุน	ราคาสอบทานการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินหลัก (บาท) <sup>2</sup> (Income Approach)	ราคาประเมินตามวิธีคิดต้นทุนทดแทน <sup>3</sup> (บาท) (Replacement Cost)
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	สิทธิการเช่าในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน	3,281,381,650	893,800,000
โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	สิทธิการเช่าในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน	1,229,909,672	406,900,000
โครงการนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (HCIE)	สิทธิการเช่าในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงาน	461,620,969	169,100,000
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 (HLP 1)	สิทธิการเช่าในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า	380,674,589	136,200,000
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 (HLP 2)	สิทธิการเช่าในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า	1,169,553,830	413,000,000
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 (HLP 4)	สิทธิการเช่าในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้า	599,859,290	211,600,000
<b>รวม</b>		<b>7,123,000,000</b>	<b>2,230,600,000</b>

หมายเหตุ:<sup>1</sup> ข้อมูลราคาประเมินของทรัพย์สินของบริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

<sup>2</sup> มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขของทรัสต์คำนวณบนสมมติฐานที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน 30 ปี และมีการต่ออายุสิทธิการเช่าไปอีก 30 ปี

<sup>3</sup> มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง (ก่อนหักค่าเสื่อมราคา) และไม่รวมค่าที่ดินและงานฐานราก (บาท) โดยผู้ประเมินใช้สมมติฐานมูลค่าของงานฐานรากประมาณร้อยละ 10 ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่

## 7. การกู้ยืมเงิน

### 7.1 นโยบายในการกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทรัสต์ กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม
- (2) นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (3) นำมาใช้ในการดูแล ซ่อมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป
- (4) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ายที่เปลี่ยนแปลงไป
- (5) ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์
- (6) เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (7) ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)
- (8) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันตามที่เปิดเผยไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

### 7.2 วิธีการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด
- (2) การออกตราสารหรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมาย ประกาศ คำสั่งใดหรือหลักเกณฑ์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ด. ประกาศกำหนด

### 7.3 มูลค่าการกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะมีข้อจำกัดให้สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม

- (1) ร้อยละ 35 (สามสิบห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2) ร้อยละ 60 (หกสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ให้หมายความรวมถึง การออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญาไม่ว่าในรูปแบบใดที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน

### 7.4 การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินหลัก

การก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์จำกัดเฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักดังต่อไปนี้

- (1) การก่อภาระผูกพันซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการทำข้อตกลงหลักที่กองทรัสต์สามารถกระทำได้ตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การนำทรัพย์สินหลักไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมตามข้อนี้
- (2) การก่อภาระผูกพันที่เป็นเรื่องปกติในทางพาณิชย์หรือเป็นเรื่องปกติในการทำธุรกรรมประเภทนั้น

### 7.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

การเข้าลงทุนในครั้งใหม่ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,325 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่กระทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เหมราช
วงเงินกู้	2,325 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระคืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	1) นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งมีมูลค่าหลักประกันรวมไม่น้อยกว่า 2



	<p>เท่าของยอดเงินกู้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม</li> <li>3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี</li> <li>4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้จะกำหนดในสัญญาเงินกู้</li> </ol>
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับสถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge)</li> <li>2) บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก</li> <li>3) ผู้กู้จะให้บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ol>
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า</li> <li>- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงินภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุงรายการอื่นที่ใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)</li> </ul>

## 8. การรับประกันรายได้

- ไม่มี -

## 9. การจัดหาผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท เอสเอ็มอี แพลทอว์ จำกัด และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการและ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

### 9.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- รายได้ค่าบริการรายเดือน เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

### 9.2 การชดเชยรายได้ค่าเช่า

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า<sup>1</sup> โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
โรงงานแบบ Attached Building	HESIE, ESIE, HCIE	190
โรงงานแบบ Detached Building	HESIE, ESIE	200
คลังสินค้า	HLP1, HLP2, HLP4	155

หมายเหตุ <sup>1</sup> กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559

ทั้งนี้ผู้สัญญาตกลงให้เจ้าของทรัพย์สินชำระจำนวนเงินชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ทุกๆ ไตรมาส โดยมีเงื่อนไขดังนี้

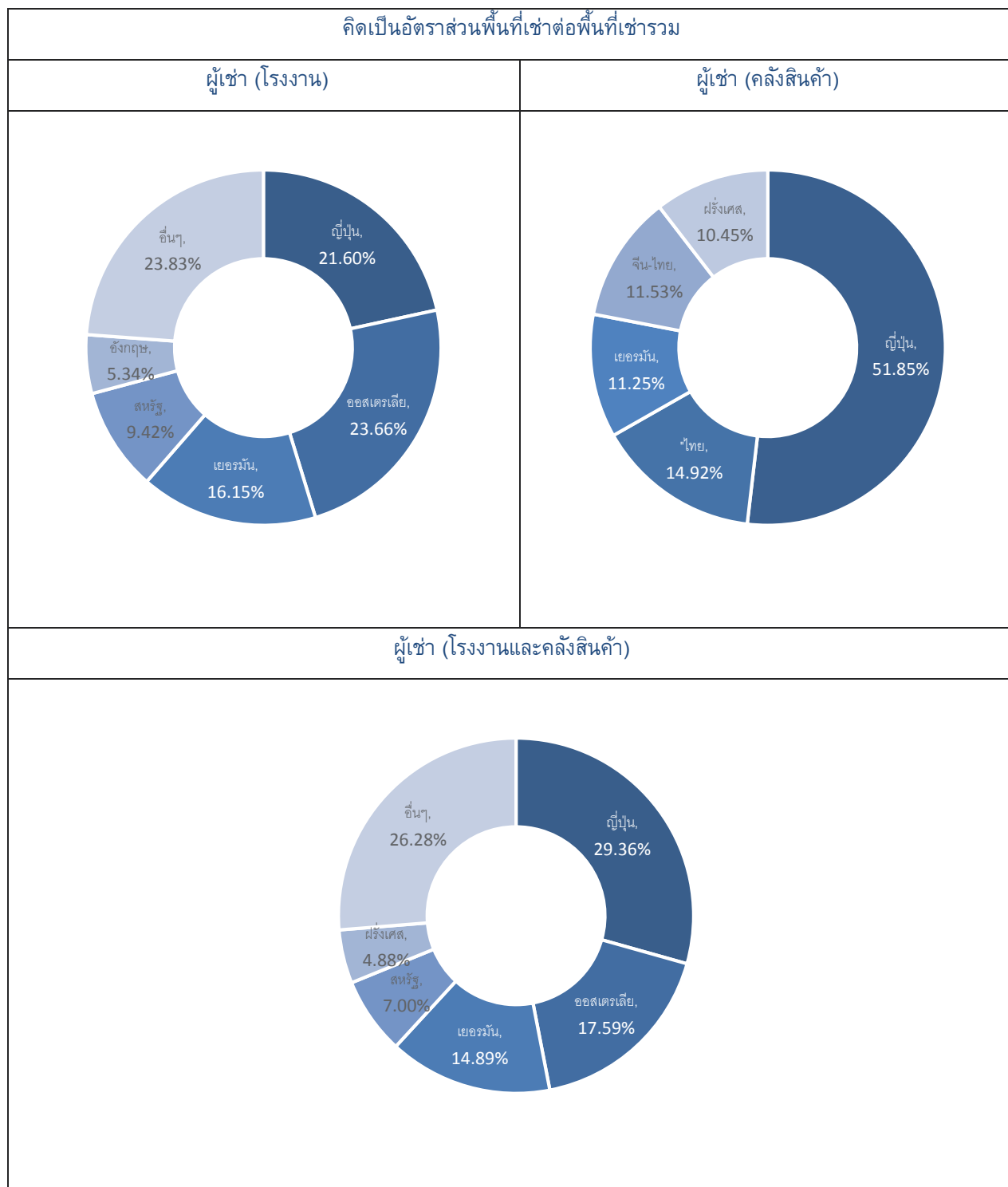
1. ทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า ไม่ว่าในกรณีที่ทรัพย์สินไม่มีผู้เช่าตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดและไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่า
2. หากมีผู้เช่าพื้นที่มาเช่าทรัพย์สินที่ว่างอยู่ในระหว่างระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินจะพ้นจากหน้าที่ในการชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ นับตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่
3. ในกรณีที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายได้ครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการ และไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เจ้าของทรัพย์สินจะชำระรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ ตั้งแต่วันครบกำหนดอายุการเช่าภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ว่างลงนั้น (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน) ซึ่งจะไม่คำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ว่าจะมีมูลค่าน้อยกว่าหรือมากกว่าอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้
4. หากเกิดกรณีผู้เช่าพื้นที่บนทรัพย์สินที่เช่ารายได้ผิดนัดหรือไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้ในช่วงระยะเวลาชดเชยรายได้ เจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องชำระค่าเช่าแทนผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการแต่อย่างใด
5. หากมีการเลิกสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่รายใดก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายนั้น เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ผิดสัญญา (ไม่ว่าจากสาเหตุใดก็ตาม) เมื่อกองทรัสต์ได้ใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือ ค่าเสียหายที่ได้รับจากการเลิกสัญญาจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจนครบถ้วนแล้ว เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ ตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินที่เช่า จนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาชดเชยรายได้ หรือวันที่มีผู้เช่าพื้นที่รายอื่นมาเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่ (แล้วแต่วันใดจะเกิดก่อน)

### 9.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

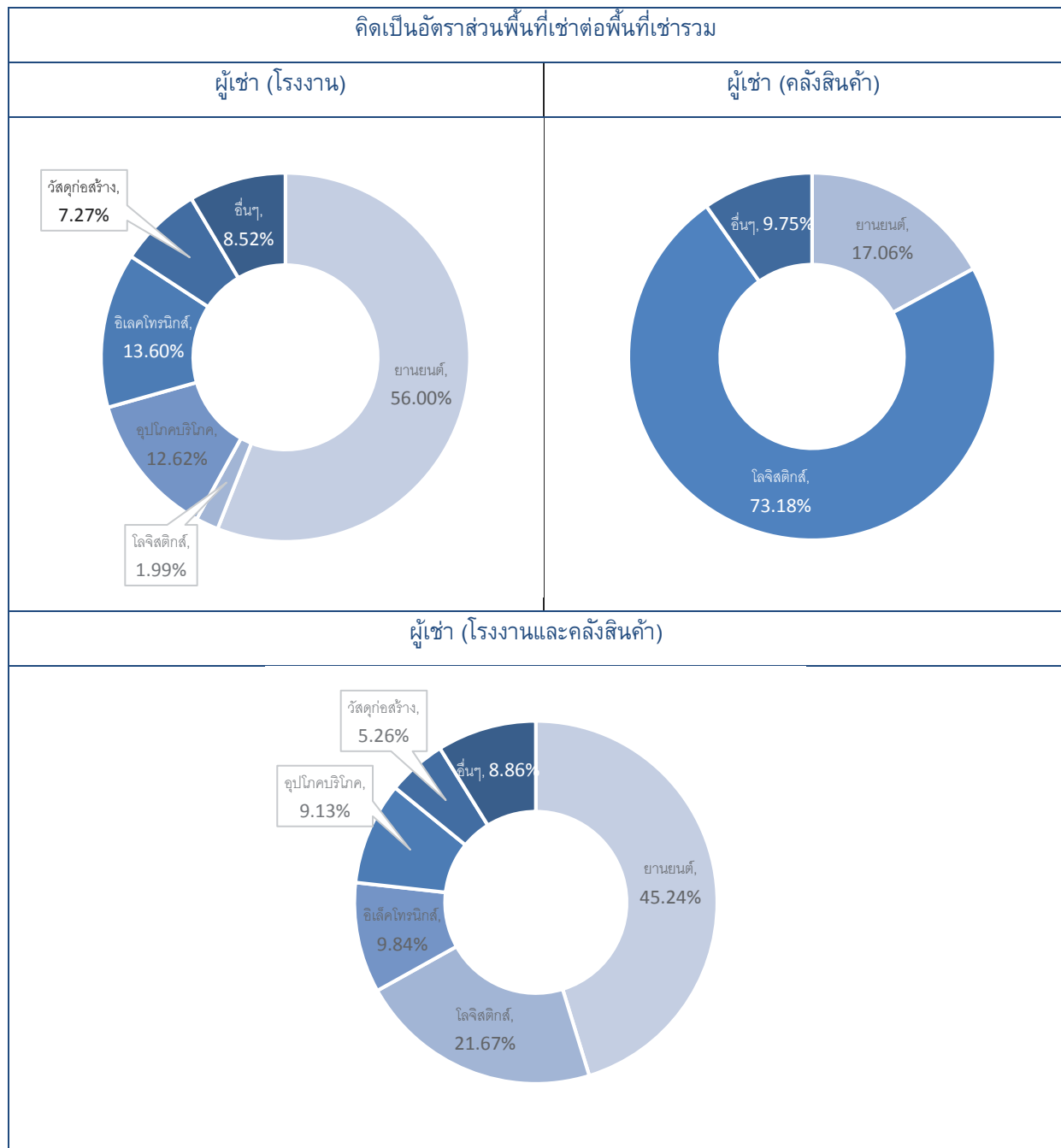
โครงสร้างรายได้ของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกสามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่โรงงานประมาณร้อยละ 75.86 และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าประมาณร้อยละ 24.14 ของรายได้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการทั้งหมด (สัดส่วนรายได้ค่าเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560) โดยสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่นั้นจะเป็นสัญญาเช่าที่มีอายุตั้งแต่ประมาณ 3 ปี ถึง 7 ปี ซึ่งจะมีการกำหนดค่าเช่าคงที่ และ/หรือ มีการขึ้นค่าเช่าเป็นลำดับขั้นระหว่างอายุสัญญา

รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำแนกได้ ดังต่อไปนี้

(ก) สัญชาติของผู้เช่า



## (ข) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า



## (ค) ข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้ารายใหญ่ 5 ลำดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	คิดเป็นอัตราส่วน รายได้ต่อรายได้ รวม	ปีที่ครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Futuris Automotive (Thailand) Co., Ltd.	10.46%	2563	ออสเตรเลีย	ยานยนต์
2	ZF Lemforder (Thailand) Co., Ltd.	6.40%	2566	เยอรมัน	ยานยนต์
3	Tostem Thai Co., Ltd.	5.38%	2561	ญี่ปุ่น	วัสดุก่อสร้าง
4	Nittsu Logistics (Thailand) Co., Ltd.	5.30%	2561	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
5	Mektec Precision Component (Thailand) Limited	4.57%	2561	ญี่ปุ่น	อิเล็กทรอนิกส์
	รวม		32.12%		

## (ง) การครบกำหนดของอายุสัญญาเช่า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ) (โรงงานและคลังสินค้า)
ภายในปี 2561	39.50%
ภายในปี 2562	25.56%
ภายในปี 2563	19.91%
หลังจากปี 2563	15.03%
รวม	100.00%

## 9.4 ช่องทางการจัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

## 9.5 การจัดหารั้วสินเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

เหมราชตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภทอาคารโรงงานให้เช่า และ/หรือ อาคารคลังสินค้าของเหมราช และ/หรือ บริษัทย่อยของเหมราช ในกรณีที่ เหมราช และ/หรือ บริษัทย่อยของเหมราชมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มีใช่เป็นการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า

โดย “บริษัทย่อย” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ก.จ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต และ “บริษัทย่อยของเหมราช” ไม่ให้หมายความถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทย่อยของเหมราชที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งกลายเป็นบริษัทย่อยของเหมราชภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- (2) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด

โดยการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่ใช่บังคับในกรณีที่ทำให้เหมราชหรือบริษัทย่อยของเหมราชไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ หรือตกเป็นผู้ผิดนัดตามสัญญาซึ่งเหมราชหรือบริษัทย่อยของเหมราชได้ทำไว้กับบุคคลใดๆ (ก) ก่อนวันลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) ก่อนวันที่บริษัทดังกล่าวจะกลายมาเป็นบริษัทย่อยของเหมราชตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น



## 10. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจที่กองทรัสต์ลงทุน

### 10.1 ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

ในปี 2560 การส่งออกขยายตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่เดือนมีนาคม 2560 ส่งผลให้การส่งออกในปี 2560 ขยายตัวร้อยละ 9.9 จากการฟื้นตัวของภาวะเศรษฐกิจโลกและการค้าโลก ส่งผลให้อุปสงค์ในหลายสินค้าปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ยานพาหนะ และเครื่องใช้ไฟฟ้า รวมถึงสถานการณ์ราคาน้ำมันที่เริ่มปรับตัวสูงขึ้นตามอุปสงค์ของตลาดโลก การส่งออกไปยังตลาดหลักในปี 2560 ซึ่งได้แก่ กลุ่มประเทศอาเซียน (9 ประเทศ) จีน สหรัฐอเมริกา สหภาพยุโรป และญี่ปุ่น มีสัดส่วนการส่งออกคิดรวมเป็นร้อยละ 68.3 ของการส่งออกทั้งหมด โดยเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนพบว่า การส่งออกไปยังตลาดหลักมีมูลค่าเพิ่มขึ้นทุกตลาด โดยการส่งออกไปยังจีนมีมูลค่าการส่งออกเพิ่มขึ้นมากที่สุด อยู่ที่ร้อยละ 23.7 รองลงมา ได้แก่ ญี่ปุ่น กลุ่มประเทศอาเซียน สหรัฐอเมริกาและสหภาพยุโรป ซึ่งมีมูลค่าเพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.9 8.9 8.3 และ 7.5 ตามลำดับ

ในด้านมูลค่าการส่งออกสินค้าอุตสาหกรรม ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.4 เปรียบเทียบกับในปี 2559 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในตลาดโลก ในส่วนของดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรม (MPI) และอัตราการใช้กำลังการผลิต (ICU) ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.58 และร้อยละ 0.67 เทียบกับปีก่อนหน้า ตามลำดับ (ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม)

ในภาคอุตสาหกรรมยานยนต์มียอดการผลิตในปี 2560 1,988,823 คัน เพิ่มขึ้นจากปี 2559 ประมาณร้อยละ 2.28 โดยมีปัจจัยหลักมาจากยอดการผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศที่เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 13.38 ในขณะที่ยอดการผลิตเพื่อส่งออกลดลงประมาณร้อยละ 4.11 จากปี 2559

ภาพที่ 1 : สถิติการผลิตรถยนต์ ปี 2555 -2560

รถยนต์ (คัน)	2555	2556	2557	2558	2559	2560	% เปลี่ยนแปลง (2559-2560)	อัตราการเติบโต เฉลี่ยต่อปี (2555-2560)
จำนวนการผลิต	2,453,717	2,457,057	1,880,007	1,912,237	1,944,417	1,988,823	2.28	-4.11
เพื่อส่งออก	1,026,671	1,128,152	1,128,102	1,204,895	1,188,515	1,139,696	-4.11	2.11
เพื่อจำหน่ายในประเทศ	1,425,514	1,326,055	881,572	799,632	768,788	871,650	13.38	-9.37

ที่มา: สมาคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสถาบันยานยนต์

สำหรับการลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) พบว่าใน 2560 การลงทุนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีมูลค่าเงินลงทุนทั้งสิ้น 625,080 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 27 จาก 861,340 ล้านบาท ในปี 2559

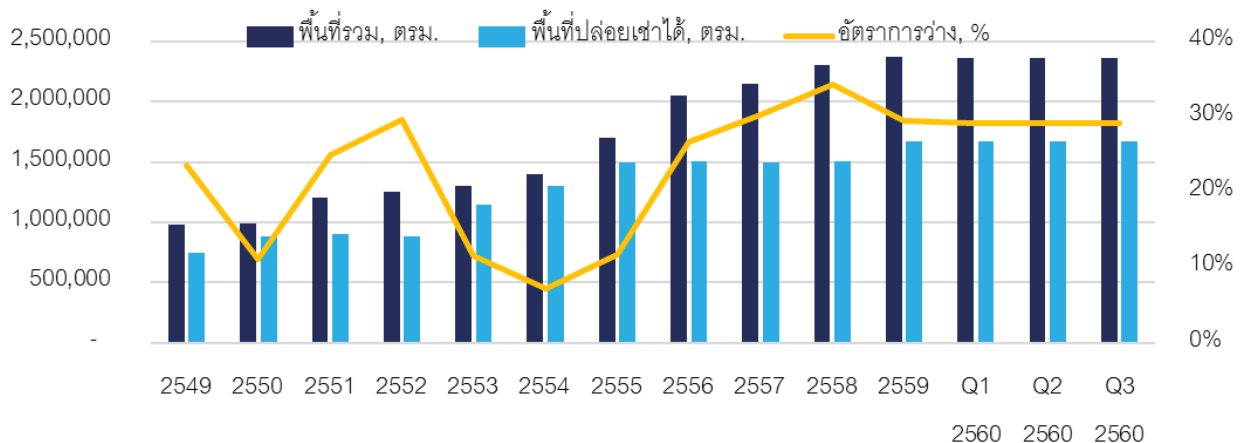
## 10.2 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

### (1) อุปสงค์และอุปทานของโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

#### 1.1) โรงงานสำเร็จรูป

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทยมีพื้นที่รวมให้เช่าค่อนข้างคงที่เมื่อเทียบกับปี 2559 โดยมีอุปทาน (Supply) พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารวมอยู่ที่ 2,358,391 ตารางเมตร และมีอุปสงค์อัตราการเช่าพื้นที่รวมเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 71 หรือเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปี 2559

ภาพที่ 2 : อุปทานและอัตราการว่างของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย ปี 2549 – ไตรมาสที่ 3 ปี 2560

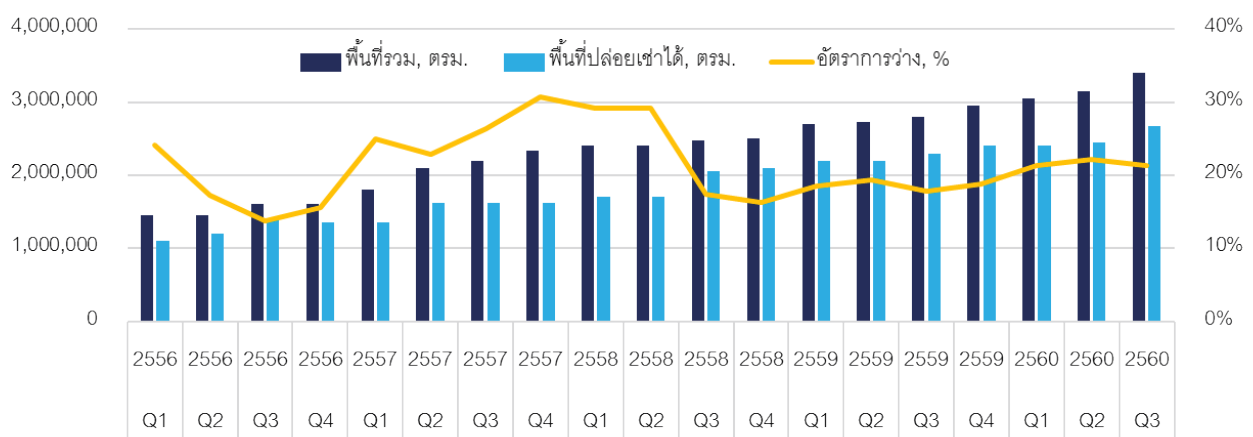


ที่มา: CBRE Research Q3, 2017

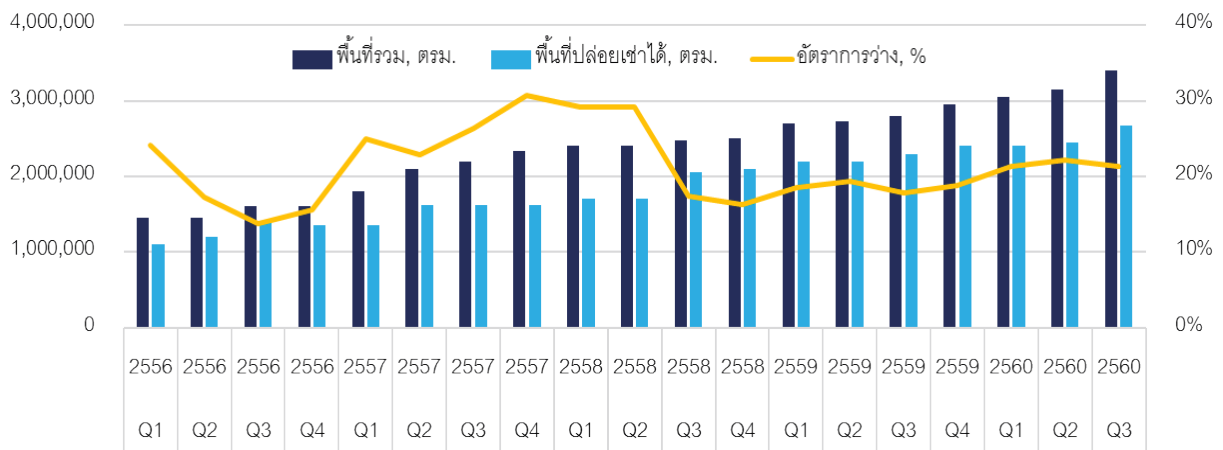
หมายเหตุ: ไม่รวมโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ถูกพัฒนาโดยผู้พัฒนารายย่อย

#### 1.2) คลังสินค้าสำเร็จรูป

ภาพรวมอุปทาน (Supply) พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปในประเทศไทยไตรมาสที่ 3 ปี 2560 มีพื้นที่รวมให้เช่าเพิ่มขึ้น 442,133 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15 จากปี 2559 ทำให้มีอุปทาน (Supply) พื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ารวม 3,396,649 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมเฉลี่ยทุกพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 79



ภาพที่ 3 : อุปทานและอัตราการว่างของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย ปี 2556 – ไตรมาส 3 2560

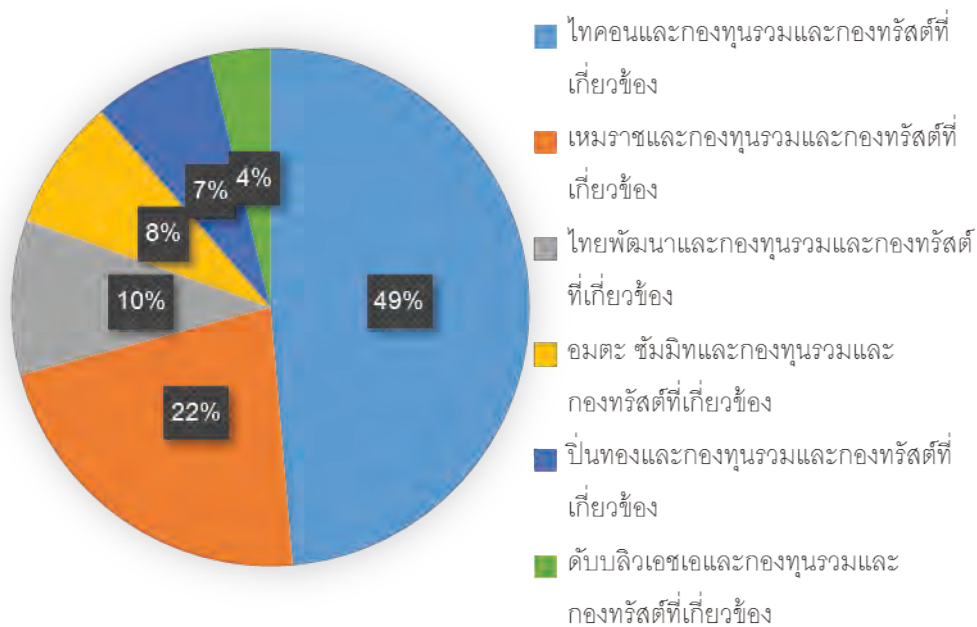


ที่มา: CBRE Research, Q3 2017

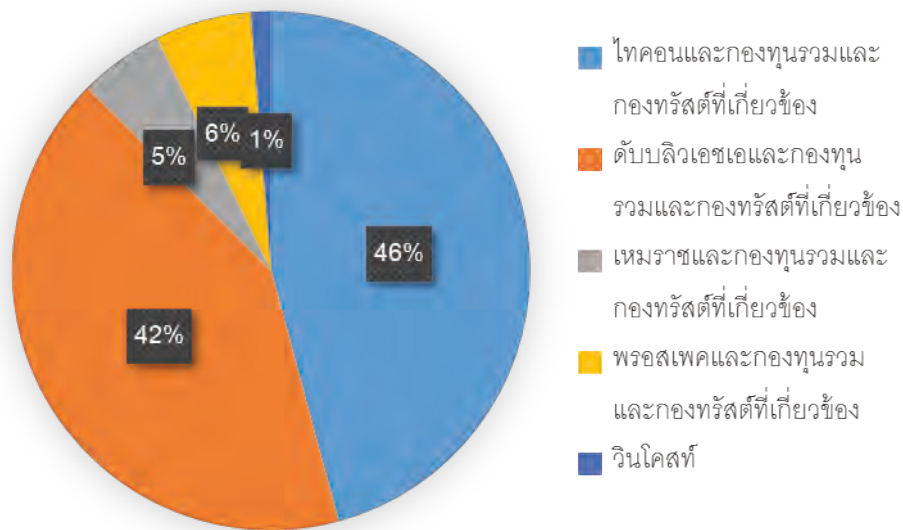
## (2) ส่วนแบ่งทางการตลาด

เหมราชและกองทุนรวมและกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้อง มีส่วนแบ่งทางการตลาดคิดเป็น 22% ของอุปทานพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า และ 5% ของพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมดในไตรมาสที่ 3 ปี 2560

ภาพที่ 4 : ส่วนแบ่งทางการตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในไตรมาสที่ 3 2560



ภาพที่ 5 : ส่วนแบ่งทางการตลาดคลัสสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในไตรมาสที่ 3 ปี 2560

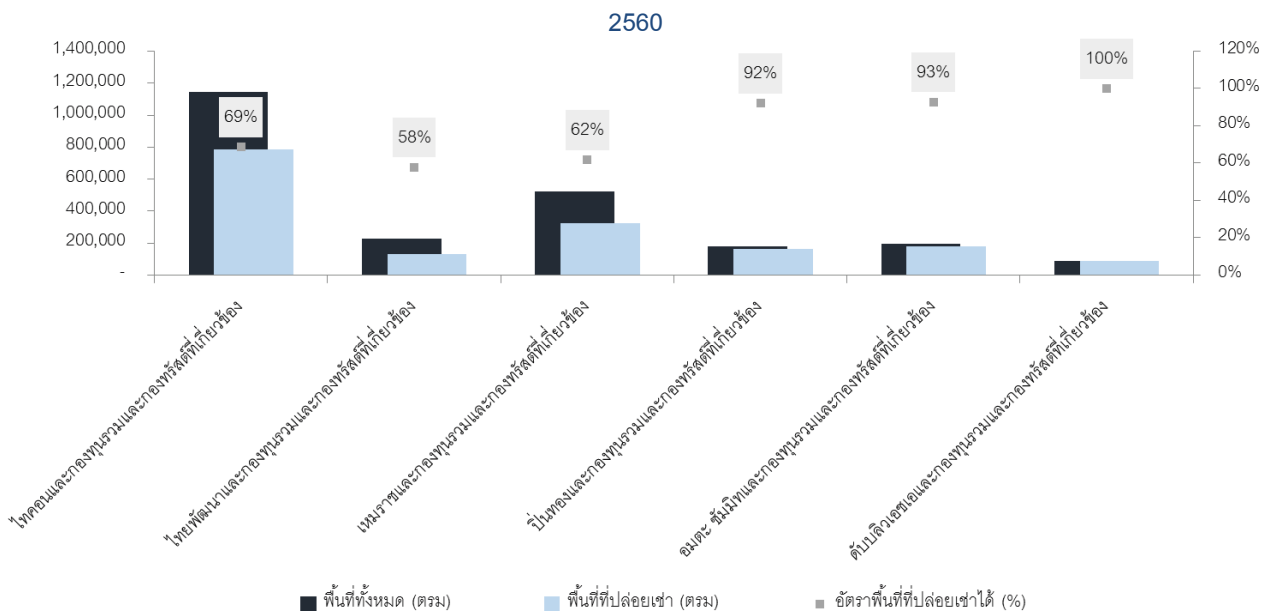


ที่มา: CBRE Research Q3, 2017

### (3) อัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ (Occupancy Rate)

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2560 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีผู้เช่ามีจำนวน 1,673,126 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 71

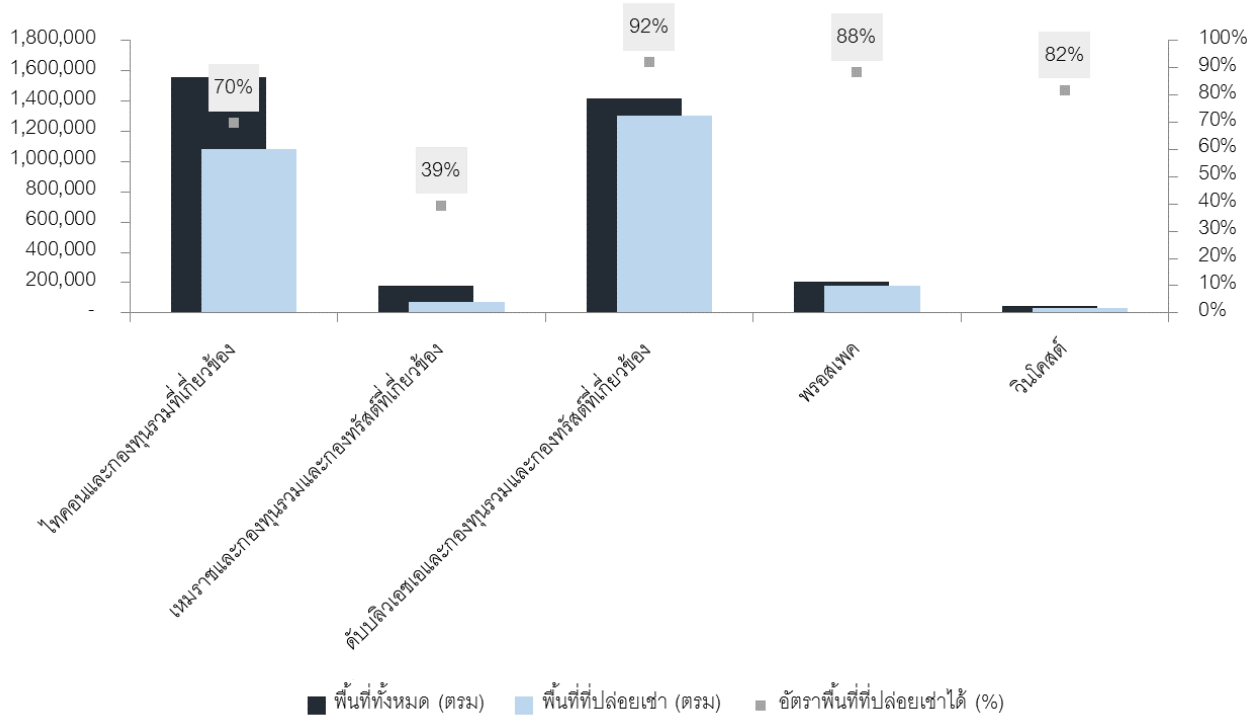
ภาพที่ 6 : อุปทานและอัตราพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ของโรงงานสำเร็จรูป จำแนกตามผู้พัฒนาโครงการ ไตรมาสที่ 3 ปี



ที่มา: CBRE Research Q3, 2017

สำหรับพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่ามีพื้นที่ที่มีผู้เช่าพื้นที่จำนวนประมาณ 2,671,859 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 79 โดยเปรียบเทียบอุปสงค์-อุปทานของคลังสินค้าสำเร็จรูปจำแนกตามผู้พัฒนาโครงการได้ดังภาพ

ภาพที่ 7: อุปทานและอัตราที่ปล่อยเช่าได้ของคลังสินค้าสำเร็จรูป จำแนกตามผู้พัฒนาโครงการไตรมาสที่ 3 ปี 2560



ที่มา: CBRE Research Q3, 2017

#### (4) อัตราเสนอเช่า

ราคาเสนอเช่าโรงงานสำเร็จรูป และราคาเสนอเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป จำแนกตามผู้พัฒนาดังนี้

ภาพที่ 8: ราคาเสนอเช่าโรงงานสำเร็จรูป

ผู้พัฒนาโครงการ	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3
หน่วย: บาท/ตรม./เดือน	2559	2560	2560	2560
ไทคอง	170 - 250	170 - 250	170 - 250	170 - 250
ไทยพัฒนา	180 - 250	180 - 250	180 - 250	180 - 250
เหมราช	190 - 200	190 - 200	190 - 210	190 - 210
บินทอง	130 - 200	130 - 200	130 - 200	130 - 200
อมตะ ซัมมิท	230 - 250	230 - 250	240 - 260	240 - 260

ที่มา : CBRE Research Q3, 2017

ภาพที่ 9 : ราคาเสนอเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป

ผู้พัฒนาโครงการ	ไตรมาส 4	ไตรมาส 1	ไตรมาส 2	ไตรมาส 3
หน่วย: บาท/ตรม./เดือน	2559	2560	2560	2560
ไทคอน	130 - 195	131 - 195	132 - 195	133 - 195
ด็บบลิวเฮชเอ	155 - 165	156 - 165	157 - 165	158 - 165
เหมราช	140 - 160	141 - 160	142 - 160	143 - 160
พรอสเพค	170 - 190	171 - 190	172 - 190	173 - 190
วินโคสต์	120 - 150	121 - 150	122 - 150	123 - 150

ที่มา : CBRE Research Q3, 2017

## 11. ปัจจัยความเสี่ยง

### 11.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### 11.1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะทำกับเจ้าของทรัพย์สินทุกรายนั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม โดยมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรกนี้ไปอีก 30 ปี และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า รวมเป็นจำนวน 505.5 ล้านบาท ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถระดมทุนได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ หรือจากสาเหตุอื่นใดก็ดีที่อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของผู้ให้เช่า หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุกองทรัสต์สามารถตัดสินใจใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์มีระยะเวลาพอสมควรในการพิจารณาการระดมทุนได้อย่างเพียงพอ กล่าวคือ ประมาณ 5 – 10 ปีเพื่อหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจำนวน 505.5 ล้านบาท ไม่ว่าจะเป็นเงินกู้ และ/หรือ เงินทุน และ/หรือ เก็บเงินสะสมจากกำไรจากการดำเนินงาน โดยหากในเวลาดังกล่าว กองทรัสต์เห็นสมควรใช้การระดมทุนเพิ่มเติม และ/หรือ การกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเก็บเงินสะสมจากการดำเนินงาน อาจมีผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ สัดส่วนภาระหนี้ และ/หรือ ประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ

นอกจากนั้น เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวจากสาเหตุอื่นดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าทุกรายให้คำรับรองว่าจะไม่ขาย จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำนองกับกองทรัสต์โดยมีวงเงินจำนองในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำนองไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำนองในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก ในการนี้ สำหรับกรณีที่กฎหมายกำหนดวงเงินจำนองสูงสุดไว้สำหรับที่ดินแปลงใดทุกๆ 10 (สิบ) ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงินจำนองให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย



ซึ่งหากเกิดกรณีดังกล่าวข้างต้นและทำให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ อย่างไรก็ตาม เงินจำนวนอย่างสูงตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ณ ปัจจุบันมีดังนี้

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการนิคมอุตสาหกรรม ระบุว่า กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เงินจำนวนอย่างสูงต้องไม่เกินราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดิน รวมกับราคาส่งปลูกสร้างตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของ กนอ. หรือราคาที่คณะกรรมการกำหนดหรือเห็นชอบ

ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้ริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนองในวงเงินจำนอง (ซึ่งอาจต่ำกว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ดี หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนอง กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ และ/หรือ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

#### 11.1.2 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”) แต่งตั้งให้เหมราชซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามกลยุทธ์และนโยบายที่บริษัทฯ กำหนด อีกทั้ง เหมราชยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

นอกจากนี้ เนื่องจาก เหมราช และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของเหมราชยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/โลจิสติกส์พาร์คเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และเหมราชยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเทรียล (“HPF”) อีกด้วย ซึ่งเหมราช จะทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของเหมราชที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดินและอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่เหมราชปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เหมราชตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) เหมราชจะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้



ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสมจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีโครงสร้างของค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกันกับค่าธรรมเนียมที่เหมาะสมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ HPF และเหมาะสมในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัท และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

### 11.1.3 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการ เนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการนำสิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัท ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นรายย่อยจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ เจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินสิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจัดผลตอบแทนของกองทรัสต์

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ กองทรัสต์จึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินกับผู้ให้เช่าว่า หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หรือเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และ/หรือ มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือ บังคับจำนองทรัพย์สินที่จำนองภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ หากเหมราชในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการไม่ตรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปฏิบัติผิดเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือหากเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนั้นรวมถึงกรณีที่ เหมราช และ/หรือ บริษัทในเครือของเหมราช มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าอาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วง และจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

#### **11.1.4 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากสัญญาเช่าพื้นที่บนหลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop)**

เนื่องจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยที่เหมราชถือหุ้นอยู่ร้อยละ 68.86 อยู่ระหว่างการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จึงจะเช่าช่วงพื้นที่บนหลังคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประสงค์จะประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา

โดยในระหว่างที่มีการติดตั้งหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดังนั้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินขณะติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop (Contractor All Risk Insurance) เพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยประกันดังกล่าวครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์หรือดัดแปลงหลังคา รวมถึงมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) แก่โครงการ Solar Rooftop และประกันภัยรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) อีกด้วย อย่างไรก็ตาม หากมูลค่าความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินประกันหรืออยู่นอกเหนือกรมธรรม์ประกันภัย บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่จะได้ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเข้าใช้ประโยชน์หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ซึ่งกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบถึงการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโครงการดังกล่าวในอนาคต การประกอบกิจการโครงการดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้สอยพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์

#### 11.1.5 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกับกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ที่เป็นประเภทอาคารโรงงานแบบ Detached Building บางแปลง ภายในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) ให้สิทธิผู้เช่าพื้นที่ในการต่อขยายอาคารบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม กล่าวคือ พื้นที่แปลงที่ดิน (Plot of Land) สำหรับที่ดินและอาคารโรงงานประกอบไปด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติม (Unexpanded Leased Area) และพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถร้องขอให้บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด (บริษัท HESIE) ก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) โดยหากมีการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัท HESIE จะทำการก่อสร้างและเก็บค่าเช่าพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ณ วันที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กองทรัสต์จะเช่าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติมเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ยังเป็นของบริษัท HESIE เนื่องจากพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวยังไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ใดๆ

เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิผ่าน เข้า-ออก พื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์ซึ่งผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รับแจ้งจากผู้เช่าพื้นที่ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์บนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น การดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้สอยของผู้เช่าพื้นที่และก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตามในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินกระทำความผิดกฎหมาย ฏาระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

#### 11.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากการระดมทุนในการลงทุนครั้งแรก กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินระยะยาววงเงินไม่เกินประมาณ 2,325 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 29 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ย และ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับ

กองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### **11.1.7 กองทรัสต์ต้องพึงพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนดสำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ**

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์คประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ อาทิเช่น การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค น้ำเพื่ออุตสาหกรรมและบริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือผู้พัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) หรือบุคคลอื่นใดที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์พาร์คหรือบุคคลอื่นนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

#### **11.1.8 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจัดหาผู้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าที่ได้ชดเชยรายได้ค่าเช่าระหว่างช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่า และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาที่ระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ**

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า

อย่างไรก็ดี ในระหว่างช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าดังกล่าว หากกองทรัสต์มีการปล่อยเช่าพื้นที่ที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่ผู้เช่ารายใหม่ ไม่ว่าจะเป็นที่อัตราค่าเช่าสูงกว่า หรือต่ำกว่าอัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ถือเป็นความเสี่ยงในการดำเนินการของกองทรัสต์ ที่มีโอกาสได้รับรายได้เพิ่มขึ้นหรือลดลงดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากได้รับอัตราค่าเช่าต่ำกว่า

อัตราที่ได้รับชดเชยรายได้ หรือในกรณีที่ หากครบกำหนดตามช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว แต่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในส่วนนี้ได้ หรือได้รับค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าที่ได้รับชดเชยรายได้ อาจทำให้กองทรัสต์มีรายได้ลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

## 11.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

### 11.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

กองทรัสต์มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่และให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ผู้ประกอบการต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ อาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) โดยการประกอบธุรกิจการให้เช่าอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ดังกล่าวอาจมีการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ประกอบการรายอื่นก่อสร้างอาคารประเภทเดียวกันขึ้นใหม่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทำให้เกิดการแข่งขันในการแสวงหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ การต่ออายุของผู้เช่าพื้นที่รายเดิมและการปรับลดอัตราค่าเช่าเพื่อให้ดึงดูดต่อผู้เช่าพื้นที่ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/เหมราชโลจิสติกส์ปาร์ค ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรีและระยอง ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมีเส้นทางคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่เหมราชเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

### 11.2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนคิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 32.12 ของรายได้รวม โดยมีผู้เช่ารายใหญ่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 10.46 ของรายได้รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนั้นหากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ประกอบกับลักษณะของผู้เช่าตามสัญญาเช่ามีการกระจุกตัวในด้านอุตสาหกรรมและสัญชาติของผู้เช่า โดยผู้เช่าส่วนใหญ่มีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมยานยนต์ และโลจิสติกส์ คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 45.24 และร้อยละ 21.67 ตามลำดับและผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นสัญชาติญี่ปุ่น และ ออสเตรเลีย คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 29.36 และร้อยละ 17.59 ตามลำดับ ซึ่งหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรมหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าดังกล่าว ซึ่งมีการพึ่งพิงกับอุตสาหกรรมยานยนต์ และผู้เช่าที่มีสัญชาติญี่ปุ่นในสัดส่วนที่มีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าโครงสร้างอุตสาหกรรมของประเทศไทยโดยเฉพาะอุตสาหกรรมยานยนต์และอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย ได้มีการวางระบบโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ที่มีการพัฒนาไปค่อนข้างมาก เมื่อเทียบกับประเทศใกล้เคียง โดยประเทศไทยเป็นศูนย์กลางการผลิตของอุตสาหกรรมยานยนต์ (Automotive Manufacturing Hub) ที่สำคัญ และยังคงมีศักยภาพในการลงทุนและยังคงเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่จะย้าย และ/หรือ ขยายฐานการประกอบธุรกิจ ดังนั้นโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่จะไม่สามารถชำระค่าเช่ายกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาในเวลาเดียวกันรวมถึงโอกาสที่ผู้เช่ารายใหญ่ทุกรายจะ



ได้รับผลกระทบจากโครงสร้างอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนไปในช่วงเวลาเดียวกันและส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์น่าจะมีความเป็นไปได้ต่ำ

### 11.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้เป็นสิทธิการเช่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กองทรัสต์ จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) อย่างไรก็ตามเนื่องจากในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กับผู้เช่าในส่วนใหญ่มักมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปีทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงเท่านั้น นอกจากนี้เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้าระยะสั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของกองทรัสต์ได้

### 11.2.4 กวามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ารวมกันไม่เกินประมาณ 8,018.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่าสูงกว่าราคาประเมินค่าของทรัพย์สินค่าต่ำสุดที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระประมาณร้อยละ 15.16 โดยที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามูลค่าลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นมูลค่าที่เหมาะสมเนื่องจาก 1) ประมาณการผลตอบแทนในปีแรกอยู่ในระดับที่เหมาะสมและ 2) ความแตกต่างของอัตราคิดลดของผู้ประเมินและอัตราคิดลดการณผลตอบแทนของนักลงทุน

อย่างไรก็ดี การกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะตลาดทุนอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงกันได้ อัตราผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ใกล้เคียงกัน ณ ขณะนั้น ความต้องการของนักลงทุน

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกจะอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อไปจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าหน่วยลงทุน (NAV) ของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยใดก็ตาม โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงินจากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 11.2.5 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

### 11.2.6 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอายุเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าประมาณ 5.02 ปี (ทั้งนี้ มีอาคารโรงงานแบบ Attached ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจำนวน 2 ยูนิตมีอายุประมาณ 14 – 16 ปี) และกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในสิทธิการเช่า 30 ปีและสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี (รวมเป็นประมาณ 60 ปี)

ในกรณีที่ทางกองทรัสต์มิได้ดำเนินการบำรุงรักษา และซ่อมแซม ปรับปรุงทรัพย์สินอย่างเหมาะสม อาคารอาจมีสภาพด้อยลงหรือบางอาคารที่อายุมากกว่า 10 ปีในปัจจุบันอาจมีสภาพด้อยลงมากกว่าอาคารอื่น หรืออาคารอาจมีลักษณะรูปแบบอาคารและการใช้สอยล้าสมัย ซึ่งอาจไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป (30+30 ปี) ได้อย่างเหมาะสม และมีผลกระทบทางลบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เกิดปัญหาเงินเก็บสำรองไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซม และ/หรือ การปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน เพื่อรักษาสภาพในการแข่งขันก็อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี ในการดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซม/ปรับปรุงทรัพย์สิน เพื่อให้มีสภาพในการจัดหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป (30+30 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซม และค่าปรับปรุงทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอดีต การปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (major maintenance) ส่วนใหญ่ อาทิ การทาสีอาคาร การปรับปรุง/เปลี่ยนเครื่องปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย หลังคา หม้อแปลงไฟฟ้า เป็นต้น จะเกิดขึ้นทุกๆ 6 – 20 ปี บริษัทฯ จะมีการวางแผนในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการปรับปรุง ซ่อมแซม และ/หรือเปลี่ยนทรัพย์สินเพื่อทำการสำรองเงินในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินทุกปี โดยพิจารณาจากแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ หากการเก็บเงินสำรองดังกล่าวไม่เพียงพอ กองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสม (เช่น เงินกู้ ตราสารหนี้ เป็นต้น) เพื่อใช้ในการปรับปรุง และซ่อมแซมสภาพทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี และเหมาะสมในการจัดหาประโยชน์เพื่อเป็นการลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 11.2.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์ และผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิก หรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ที่ดินหรือประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้อีกหนึ่งในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควรหรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ในสัญญานับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ เหมราชและเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเช่าลงทุน ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจส่งผลให้เหมราชและเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้และกองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ของการของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลงกระทำการที่จะทำขึ้นกับเหมราชและเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมฉะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์ย่อมมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

## 11.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### 11.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและต่างประเทศ
- (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐบาลลดจนนโยบายทางการคลัง
- (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์



- (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไป ความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- (11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
- (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้ เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมสิทธิ์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- (15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ
- (21) เหตุสุทธวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ
- (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

### 11.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งปีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 11.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

### 11.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมายระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

### 11.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะคำนวณแบ่งตามสัดส่วนของเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ โดยคำนวณส่วนของกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ ตามหลักการคำนวณที่กำหนดในสัญญาเช่า อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

### 11.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้น ได้แก่

- (1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดูแล และบำรุงรักษาทรัพย์สิน
- (2) การเพิ่มขึ้นของภาษีที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าธรรมเนียมอื่นๆ ตามกฎหมาย
- (3) การเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ รวมทั้งนโยบายของรัฐบาล ซึ่งจะเพิ่มค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และนโยบายที่เปลี่ยนแปลงนั้น
- (4) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค
- (5) การเพิ่มขึ้นของค่าบริการสำหรับผู้รับจ้างช่วง
- (6) การเพิ่มขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ
- (7) การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันภัย
- (8) ความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ หรือผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการแก้ไขโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในส่วนนี้ไม่อาจสามารถคาดการณ์ได้ และ
- (9) ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์หรือประมาณการไว้

### 11.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหาย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือ เกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้หอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อโดยตรงต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและผู้รับประโยชน์ร่วมภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (เว้นแต่ ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)) เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ได้รับการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance)

ทั้งนี้ กองทรัสต์มิได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการดำเนินร้องขอสินไหมจากบริษัทประกันภัย และ/หรือระหว่างการก่อสร้าง ในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สินยูนิตนั้นๆ อย่างไรก็ดี เนื่องจากลักษณะทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เป็นทรัพย์สินแนวราบ กล่าวคือ เป็นอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแบบขั้นเดียว และ/หรือ มีชั้นลอย และมีการกระจายตัวอยู่ในพื้นที่กว้าง ทางบริษัทฯ เห็นว่าความเสี่ยงจากระยะเวลาการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เสียหายยาวนาน ในกรณีของทรัพย์สินที่มีลักษณะอย่างทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์นั้นอยู่ในระดับที่ไม่สูงมาก และการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) อาจต้องมีค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มเติมซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และกระทบต่อผลตอบแทนผู้ถือหุ้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงเห็นว่า การทำประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพียงพอและเหมาะสมกับธุรกิจให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าแล้ว

เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

### 11.3.8 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อาทิ อุทกภัย และ/หรือจากการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน และเพื่อให้ได้เงื่อนไขการทำประกันภัยที่ดีที่สุดกองทรัสต์จะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยในทรัพย์สินดังกล่าว โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

เช่น การประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance) ด้วย

ในปี 2554 ประเทศไทยได้ประสบปัญหาอุทกภัยซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อเศรษฐกิจและสังคมในวงกว้าง โดยปัญหาอุทกภัยเป็นปัญหาซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ และอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยเหตุอุทกภัยอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินหรืออาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินโครงการต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าพื้นที่ในปัจจุบันพิจารณาเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือความเสียหายบนทรัพย์สินอาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อรายได้ และผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้มีความแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมิได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สูงจากระดับน้ำทะเลพอสมควร (อาทิเช่น นิคมอุตสาหกรรมเหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) ประมาณ 126 – 134 เมตรจากระดับน้ำทะเล) และได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูง หรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อีกทั้งก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียง นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินได้ออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมให้ใช้รางระบายน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันที่ช่วยให้การระบายน้ำเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย (มีการจำกัดวงเงินไม่เกิน ร้อยละ 30 ของจำนวนเงินเอาประกัน) และโดยระบุผู้เช่า ผู้ให้เช่า และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัย

## 12. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>			
(1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 12.5 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
(2) ค่าธรรมเนียมในการได้มา / จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition / Disposal Fee)	-	<p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u> ไม่เกิน 0.75% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p><u>กรณีได้มาซึ่งทรัพย์สินอื่น</u> ไม่เกิน 1.00% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</p> <p><u>กรณีจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์</u> ไม่เกิน 0.50% ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p>	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน</li> </ul>	0.75%	ไม่เกิน 0.25% ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำ 8 ล้านบาทต่อปี	รายเดือน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน</li> </ul>	0.50%	ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์	รายเดือน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	3.00%	ปีที่ 1 - 5 ร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงาน ปีที่ 6 - 10 ร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงาน	รายเดือน
(1) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์  (2) ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่า <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญา               <ul style="list-style-type: none"> <li>อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป</li> <li>อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี</li> </ul> </li> <li>ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญา               <ul style="list-style-type: none"> <li>อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป</li> <li>อายุสัญญาเช่าไม่ถึง 3 ปี</li> </ul> </li> </ol>		0.5 เดือน ไม่เกิน 0.5 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี) ตั้งแต่วันที่ 9/5/2560 ยกเว้นค่าธรรมเนียมในกรณีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 ปี  1 เดือน ไม่เกิน 1 เดือน (คำนวณตามระยะเวลาเช่าจริงหาร 3 ปี) ตั้งแต่วันที่ 4/5/2560 ยกเว้นค่าธรรมเนียมในกรณีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่า 1 ปี	รายไตรมาส
(3) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงานซ่อมแซมปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการ <ul style="list-style-type: none"> <li>ควบคุมงานก่อสร้าง ต่อเติมและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</li> <li>ควบคุมงานซ่อมแซมหรืองานก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่ได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนและ ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ และ</li> <li>การปรับปรุงทรัพย์สินอื่นที่มีได้มาจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	-	ไม่เกิน 2.0% ของมูลค่างานซ่อมแซม ปรับปรุง ก่อสร้าง ต่อเติม และพัฒนา	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าหน้าหน้าในการจัดหาผู้เช่า (ค่าหน้าหน้าจากภายนอก)</li> </ul>	1.00%	ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาของผู้เช่า	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์</li> </ul>	0.05%	ในอัตราไม่เกิน 0.05% ของทุนชำระแล้ว	รายปี
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีและการตรวจสอบภายใน</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาเงินกู้ยืมหรือการออกตราสารที่มีลักษณะเดียวกัน</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมจากการกู้ยืมเงินจากธนาคาร</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าใช้จ่ายในการดูแล บริหารจัดการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance)</li> </ul> <p>(1) ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ภายในและภายนอกอาคารการดูแลรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย</p> <p>(2) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์เช่น ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร เป็นต้น</p>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย</li> </ul>	0.50%	ตามที่จ่ายจริง	-



ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรมค่าตรวจสอบอาคาร ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานหรือบทวิจัย</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	รายปี
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (Building Repair and Maintenance)</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าควบคุมงานซ่อมแซม ปรับปรุงก่อสร้างต่อเติม และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (เฉพาะกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้บุคคลอื่นนอกเหนือจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ)</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในจัดทำและจัดพิมพ์รายงานประจำปี และเอกสารอื่นๆ รวมถึงสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว หนังสือเชิญประชุม หนังสือตอบโต้เอกสาร ข่าวดสาร ประกาศและรายงาน ต่าง ๆ ถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ผ่านทางช่องทางต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศหนังสือพิมพ์</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการจัดทำเอกสารประกอบการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานการประชุม หรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ค่าเอกสารการลงบัญชีของทรัสต์</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ การเพิ่มทุน และ/หรือ ลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระทบยอดการจ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมถึงการจ่ายเงินจากการลดทุน และการจัดทำรายงานและติดตามการจ่ายสิทธิประโยชน์ และการจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ก่อตั้งทรัสต์และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูล และ/หรือ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมายและ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ด. และ/หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ไม่รวมค่าที่ปรึกษาในการดำเนินการดังกล่าว</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตาม ทวงถาม หรือ การดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาลเพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ ทรัสต์ ซึ่งเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ และการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีทางศาลเช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทน ความเสียหายแก่บุคคลภายนอก</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าที่ปรึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ การให้คำแนะนำทางกฎหมายแก่กองทรัสต์ในกรณีต่าง ๆ การจัดเตรียมเอกสารและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การจัดเตรียมเอกสารเผยแพร่ข่าวของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ผ่านช่องทางต่าง ๆ และระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์ การจัดเตรียมหนังสือบอกกล่าวทวงถามและเอกสารทางกฎหมายต่าง ๆ ของกองทรัสต์ การจัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารและสัญญาต่าง ๆ ของกองทรัสต์รวมถึง สัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นต้น</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียนปลดจำนองค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสต์ที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงหรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าสินไหมทดแทนแก่บุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ในส่วนที่เกินจากค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับภายใต้กรมธรรม์ประกันภัย</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์อื่นประกอบด้วย               <ol style="list-style-type: none"> <li>ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชีและผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการชำระบัญชีกองทรัสต์จนถึงการจดทะเบียนเลิกกองทรัสต์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</li> <li>ค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการเลิกกองทรัสต์หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์</li> </ol> </li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าภาษีค่าเบี้ยปรับ เงินเพิ่มค่าธรรมเนียมและ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมถึงตลอดจนการบริหารทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆอันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์กองทรัสต์และค่าเว็บไซต์</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายและค่าที่ปรึกษาในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	-	ตามที่จ่ายจริง	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุน หรือได้มาซึ่งทรัพย์สิน</li> </ul>			
(1) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	1.00%	ตามที่จ่ายจริง	-
(2) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เช่นกรณีกองทรัสต์ลงทุนในต่างประเทศ เป็นต้น	2.50%	ตามที่จ่ายจริง	-
(3) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ	1.00%	ตามที่จ่ายจริง	-
(4) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าทรัพย์สิน	-	ตามที่จ่ายจริง	-
(5) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางกฎหมายค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย	-	ตามที่จ่ายจริง	-
(6) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในกรณีที่มีการระดมทุน	1.00%	ตามที่จ่ายจริง	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	3.00%	ตามที่จ่ายจริง	-
(8) ค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทรัสต์ เช่นค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนค่าใช้จ่ายในการจัดทำและจัดพิมพ์แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวนและค่าใช้จ่ายในการเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา เป็นต้น	-	ตามที่จ่ายจริง	-
(9) ค่าธรรมเนียมผู้แทนหรือตัวแทน (Agent or Property Broker) (ถ้ามี) ในการซื้อ จัดหา จำหน่ายหรือโอนสิทธิในทรัพย์สินใดๆ ของกองทรัสต์	3.00%	ตามที่จ่ายจริง	-
(10) ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน สิทธิหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่าย หรือ โอนสิทธิค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น	-	ตามที่จ่ายจริง	-
(11) ค่าภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	-	ตามที่จ่ายจริง	-

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน % ของ NAVต่อปี หรือ ภายหลังการทำธุรกรรมในแต่ละครั้ง (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	รอบและระยะเวลาที่เรียกเก็บ
(12) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินค่าจองซื้อ เช่นค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	-	ตามที่จ่ายจริง	-
(13) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำจัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษีและแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกองทรัสต์และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	ตามที่จ่ายจริง	-

### 13. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

จำนวนเงินลงทุนในโครงการ	6,516,969,663
มูลค่าที่ตราไว้	9.5267 บาท
จำนวนหน่วย	702,634,116 หน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	8.5182

ข้อมูลผู้ถือหน่วยทรัสต์ 10 รายแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 29 ธันวาคม 2560

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวน หน่วยทรัสต์	สัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ (ปริมาณร้อยละ)
1	บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	105,395,609	15.00
2	บริษัท อาคเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	31,308,261	4.46
3	กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล	11,927,952	1.70
4	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	10,992,800	1.56
5	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ อินคัมพลัส	10,316,124	1.47
6	นาย ชรินทร์ ชลิตราพงศ์	10,000,000	1.42
7	MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC	10,000,000	1.42
8	กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้เช็กเตอร์ฟันด์	8,563,372	1.22
9	บริษัท ไทยพาณิชย์ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บลจ. ไทยพาณิชย์ จำกัด 4	7,545,520	1.07
10	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	7,520,500	1.07



## 14. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

### ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
  - (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือการระงับจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีแล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
- (ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีโดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดต่อข้อ (1)

(ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในแต่ละไตรมาส (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีสำหรับไตรมาสล่าสุดก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสได้มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาทผู้จัดการกองทรัสต์ของสวนสิทธิจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมประกาศกำหนดสั่งการเห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(4) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ณวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ณวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือ
- (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์หรือ
- (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
- (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ

(ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษีเงินที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา

- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คหรือเช็คคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

### ข้อจำกัด เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าว นั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น หรือในคราวอื่น

## 15. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวของกองทรัสต์คาดว่าจะมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“เหมราช”) รวมทั้งบริษัทย่อยของเหมราชซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่เหมราชเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ยังมีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์กับบริษัท จากการที่บริษัททำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวปรากฏดังตารางด้านล่างนี้ ทั้งนี้ นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งมีลักษณะความสัมพันธ์ดังต่อไปนี้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมราชถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์</li> </ul>
2. บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นบริษัทย่อยของเหมราช</li> </ul>
3. บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของเหมราช ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมราชถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด</li> </ul>
4. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของเหมราชซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมราชถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด</li> </ul>
5. บริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นบริษัทย่อยของเหมราช ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมราชถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท เอสเอ็มอี แพคทอรี จำกัด</li> </ul>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง		ความสัมพันธ์
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเหมาสิทธิถือหุ้นร่วมกันคิดเป็นร้อยละ 68.86 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นร่วมกันคิดเป็นร้อยละ 68.86 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	
7. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์	
	เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM	
8. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")	เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM	
	เป็นผู้ให้กู้เงิน	

### 15.1 รายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์ทุกโครงการ

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อการพัฒนา	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าจ้างเหมาเช่าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	เหมาเช่าเป็นผู้ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบสำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready-Built Warehouse) มาตรฐานสูงและเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าว มากกว่า 10 ปี ซึ่งเหมาเช่ามีความคุ้นเคยและเข้าใจในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี ดังนั้น เหมราชจึงถือว่าบริษัทที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	<p>– เหมราชจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมการบริหารในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 1-5 และร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 6 เป็นต้นไป และค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 0.5 เดือนในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป และในอัตรา 1.0 เดือนในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป (ในการพิจารณาเวลาเช่าที่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณ</p>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจ มีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและ เงื่อนไข
			<p>ตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี) และผู้บริหารกองทรัสต์ที่ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหารกองทรัสต์จัดหาผู้เช่ารายใหม่ด้วยตนเอง มีได้บ้างหรือมอบหมายนายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ หรือไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการที่ผู้เช่ารายเดิมต่ออายุการเช่า มีระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี โดยที่มีได้บ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้</p> <p>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจ ซึ่งเหมือนกันกับโครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์ที่ همราชฯ ได้รับจากกองทุนรวมกองทรัสต์พรีมียและสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเทรียล (HPF) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์พรีมียของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เอกชน (TREIT) (แต่ระยะเวลาที่เริ่มสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารกองทรัสต์พรีมียของทั้งสองกองแตกต่างกัน) ซึ่งจะเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารกองทรัสต์พรีมียในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระให้กับ همราชฯ นั้น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์สินตามปกติที่เกิดขึ้น</p>



นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บุคคลที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) กำหนด	กองทรัสต์ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อนำไปใช้ในการดำเนินการกิจการโครงการ Solar Rooftop (โครงการไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่หรือจะได้นำดำเนินการบนพื้นที่โครงการ Solar Rooftop) ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) สามารถโอนสิทธิการเช่าช่วงให้ผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop ได้	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาสำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จึงตกลงที่จะทำสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop	(ระยะเวลาการจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราวละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมที่ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุสัญญา โดยหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดในการพิจารณาผลการดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลและสามารถเทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และกองทุนรวมอื่นๆ ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน
			<p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ตกลงเช่าช่วงพื้นที่หลังคา โดยการเช่าหลังคาอ้างอิงจากพื้นที่หลังคาที่เช่าจากผู้เช่าช่วงใช้งานจริง อย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ และคิดเป็นอัตราค่าเช่าช่วง 3 บาทต่อตารางเมตร ต่อเดือน และมีการปรับขึ้นค่าเช่าช่วงร้อยละ 6 ทุกๆ 3 ปี</p> <p>- หากผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop จะได้เริ่มประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ผู้สัญญาให้สิทธิผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาบนพื้นที่หลังคาที่เช่าที่จะเริ่มประกอบกิจการไปอีก 9 คราว (8 คราว คราวละ 3 ปี และคราวที่ 9 คราวละ 1 ปี) และ/</p>

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นที่ความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัดเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการและผู้บริหารของบริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>บริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของเหมราชซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เข้าโครงการประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าวโดยจะสามารถช่วยสนับสนุนการ</li> </ul>	<p>หรือต่ออายุไปอีกเท่าที่ระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงหรือผู้ประกอบการกิจการโครงการ Solar Rooftop ได้รับสิทธิในการซื้อขายไฟฟ้าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือให้ต่ออายุไปอีกได้ตามที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เงื่อนไขของการเช่าช่วงหลังคา อาทิเช่น อัตราการเช่าพื้นที่ที่คาดว่าจะใช้จริง อัตราค่าเช่า อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า และการต่ออายุสัญญาเช่าที่จะเป็นไปตามโอกาสที่จะเกิดขึ้นจริงเชิงพาณิชย์ ถือเป็นเงื่อนไขทั่วไปทางการค้า อัตราค่าเช่าและการปรับขึ้นค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด และมีความสมเหตุสมผล</li> <li>บริษัท เหมราช ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>● ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ</li> <li>● ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> <li>– กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์</li> <li>– กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์และ</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นที่ความสมดุลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
<p>1. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)</p> <p>2. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด</p> <p>3. บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัดและ</p> <p>4. บริษัท เอส.เอ็ม.อี แพลทฟอร์ จำกัด (รวมเรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”)</p>	<p>1. เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก และขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)</li> <li>โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)</li> <li>โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)</li> <li>โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1</li> <li>โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2</li> <li>โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4</li> </ul> <p>ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระค่า</p>	<p>ดำเนินธุรกิจของบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้เป็นอย่างดี</p>	<p>● อัตราค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ด้านราคาและของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์</p> <p>- โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจซึ่งค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน</p> <p>- ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรกที่กองทรัสต์อาจจะลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินค่าสุดท้ายที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระไม่เกินร้อยละ 15.16 ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถลงทุนและเป็นผู้มีสิทธิการเช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปที่มีศักยภาพ ดังนั้นจึงถือว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นรายไตรมาส</p>

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นของความสมเหตุผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
<p>1. บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)</p> <p>2. บริษัท อีสเทิร์นเซียร์อินเตอร์เนชั่นแนลเอสเตท (ระยอง) จำกัด</p> <p>3. บริษัท เหมราช อีสเทิร์นเซียร์อินเตอร์เนชั่นแนลเอสเตท จำกัด</p> <p>4. บริษัท เอส เอ็ม อี แฟคทอรี จำกัด</p> <p>(รวมเรียกว่า “เจ้าของทรัพย์สิน”)</p>	<p>ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า และตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่า</p> <p>2. เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะเช่ารายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าโดยกำหนดอัตราค่าเช่าตามค่าเช่าเฉลี่ยจากค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่และแบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า กล่าวคือ โรงงานแบบ Attached Building โรงงานแบบ Detached Building และ คลังสินค้าในอัตรา 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน และ 155 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ</p> <p>นอกจากนี้ ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิधिकการเช่า เจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงจากการปรับปรุง และ/หรือ เปลี่ยนทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน</p>	<p>— เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะขายลงทุนในครั้งแรก มีอายุเฉลี่ยประมาณ 5.02 ปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2550 มีอัตราการเช่าร้อยละ 68.63 ของพื้นที่อาคารให้เช่าทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ทรัพย์สินสร้างเสร็จเพื่อสร้างความมั่นใจในผลตอบแทนให้แก่นักลงทุน ทางเจ้าของทรัพย์สิน จึงตกลงเช่ารายได้ค่าเช่าเป็นระยะเวลา 3 (สาม) ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน</p>	<p>— อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากการเช่ารายได้ค่าเช่าเป็นระดับอัตราค่าเช่าที่คำนวณมาจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของอัตราค่าเช่าในแต่ละประเภทในปัจจุบัน (ณ วันที่ 1 เมษายน 2559)</p>

## 15.2 รายการที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสาธารณูปโภคในแต่ละโครงการ

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลผลประโยชน์ของ	ความเห็น
<p>1. ผู้พัฒนาโครงการ นิคมอุตสาหกรรม/เหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค และ/หรือ</p> <p>2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)</p>	<p>ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภค และบริการบางประการ อาทิเช่น น้ำ เพื่ออุตสาหกรรม การบริการบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ให้แก่กองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ทั้งนี้ ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) อาจมีการขอใช้ หรือผ่านทาง หรือเข้าไปในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อติดตั้ง หรือซ่อมแซมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อประโยชน์ของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราช โลจิสติกส์พาร์ค</p>	<p>การให้บริการสาธารณูปโภค และการให้บริการบางประการโดยผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราช โลจิสติกส์พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการแก่กองทรัสต์ในราคาและเงื่อนไขที่เป็นปกติทางการค้า และเป็นราคาและเงื่อนไขเดียวกันที่ให้กับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p>	<p>ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/เหมราช โลจิสติกส์ พาร์ค และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) มีการให้บริการแก่กองทรัสต์ในราคาและเงื่อนไขที่เป็นปกติทางการค้า และเป็นราคาและเงื่อนไขเดียวกันที่ให้กับผู้เช่าพื้นที่ที่ไม่ได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</p>

### 15.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคลบริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินด้านราคาและเงื่อนไข
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์อาจกู้ยืมในจำนวนรวมวงเงินกู้ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,325,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนในครั้งแรก และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกองทรัสต์ โดยเมื่อรวมกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ในปัจจุบัน กองทรัสต์ จะมีการกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และการชำระหนี้ที่เกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะไม่ทำให้งบดุลของกองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีข้อกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสมโดยเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ย/ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ในอดีต และอัตราที่เรียกเก็บกับผู้กู้รายอื่น	การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้งแรกนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับ การเสนอขายหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ดีขึ้น ในขณะที่เกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้านั้นที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยเสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้น/ผู้ถือหุ้นของทรัสต์ และปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนทุนของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทจะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์

## 16. รายงานความเห็นของทรัสต์



## รายงานความเห็นของทรัสต์

8 กุมภาพันธ์ 2561

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะ “ทรัสต์” ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช ซึ่งมีบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางสาวพิจิตรา ไตรรัตนธาดา, นางสาวอรอนงค์ ชัยธง)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900  
โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax: 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

## 17. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

### 17.1 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(1) งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

	2560	2559
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม		
(ราคาทุนในปี พ.ศ. 2560 : 8,092 ล้านบาท และพ.ศ. 2559 : 7,975 ล้านบาท)	7,240,310,553	7,974,991,417
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,160,018,857	193,036,872
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	23,407,046	18,832,657
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	751,597	1,463,097
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	2,914,684	3,663,881
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	2,914,288	9,244,838
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	194,042	136,372
สินทรัพย์อื่น	3,086,715	16,537
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>8,433,597,782</b>	<b>8,201,385,671</b>
<b>หนี้สิน</b>		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	7,152,305	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	134,731,673	149,660,670
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,293,506,651	2,286,224,232
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11,899,157	17,040,873
หนี้สินอื่น	1,075,745	10,476,078
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>2,448,365,531</b>	<b>2,463,401,853</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,985,232,251</b>	<b>5,737,983,818</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	6,516,969,663	5,693,600,000
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(531,737,412)	44,383,818
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>5,985,232,251</b>	<b>5,737,983,818</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	8.5182	10.0779
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด/ปี (หน่วย)	702,634,116	569,360,000



## (2) งบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

	2560	2559
<b>รายได้จากการลงทุน</b>		
รายได้ค่าเช่าและบริการ	447,229,592	52,774,213
รายได้ค่าเช่าหลังคา	4,871,459	456,399
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	123,777,724	8,793,136
รายได้ดอกเบี้ย	955,014	302,011
<b>รวมรายได้</b>	<b>576,833,789</b>	<b>62,325,759</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13,077,500	1,455,440
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12,183,204	1,455,440
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,447,783	268,944
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13,594,514	2,817,155
ค่าใช้จ่ายอื่น	13,601,668	1,445,062
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>54,904,669</b>	<b>7,442,041</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>	<b>521,929,120</b>	<b>54,883,718</b>
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>		
ดอกเบี้ยจ่าย	96,573,980	10,499,900
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>425,355,140</b>	<b>44,383,818</b>
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>		
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,213,630	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(851,980,408)	-
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(850,766,778)</b>	<b>-</b>
<b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดปี</b>	<b>(425,411,638)</b>	<b>44,383,818</b>

## (3) งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

	2560	2559
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	425,355,140	44,383,818
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,213,630	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(851,980,408)	-
<b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี</b>	<b>(425,411,638)</b>	<b>44,383,818</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,092,847,751	5,693,600,000
จ่ายเงินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	(269,478,088)	-
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(150,709,592)	-
<b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด/ปี</b>	<b>247,248,433</b>	<b>5,737,983,818</b>
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี	5,737,983,818	-
<b>สินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี</b>	<b>5,985,232,251</b>	<b>5,737,983,818</b>

## (4) งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย : บาท)

	2560	2559
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด/ปี	(425,411,638)	44,383,818
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	383,613,475	(7,772,539,423)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	583,368,510	7,965,576,295
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>966,981,985</b>	<b>193,036,872</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด/ปี	193,036,872	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด/ปี</b>	<b>1,160,018,857</b>	<b>193,036,872</b>



## (5) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2560	2559
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี (บาท)	5,985,232,251	5,737,983,818
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	1.02	0.13
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	10.72	1.09
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน		
ระหว่างงวด/ปีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)*	0.02	138.99
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (บาท)	5,382,249,574	5,737,983,818

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด/ปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด/ปี

## 17.2 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

## 17.2.1 ฐานะทางการเงิน

## (1) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 8,433.60 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนตามราคายุติธรรม จำนวน 7,240.31 ซึ่งประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 7,123 ล้านบาท และ เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 117.31 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 85.85 ของสินทรัพย์รวม และเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,160.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.75 ซึ่งรวมถึงเงินลงทุนที่ได้มาจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับการเพิ่มทุนครั้งที่ 1 จำนวน 1,092.85 ล้านบาท

## (2) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,448.37 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ 2,293.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.67 ของหนี้สินรวม และเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 134.73 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.50 ของหนี้สินรวม โดยเงินกู้ยืมเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนพฤศจิกายน 2564 ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจะชำระคืนเป็นรายไตรมาส โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

## (3) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 5,985.23 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนที่กองทรัสต์เรียกชำระแล้ว 6,516.97 ล้านบาท และเป็นขาดทุนสะสมจำนวน 531.74 ล้านบาท

### 17.2.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 576.83 ล้านบาท รายได้รวมประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 447.23 ล้านบาท รายได้จากค่าเช่าหลังคาจำนวน 4.87 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารจำนวน 0.95 ล้านบาท และรายได้จากเงินชดเชยจากรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจาก บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) บริษัท เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด และ บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด จำนวนรวม 123.78 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 54.90 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวมโดยหลักประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 13.08 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์) จำนวน 12.18 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13.59 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 2.45 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 13.60 ล้านบาท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการเสนอหน่วยทรัสต์ตัตจำนวน ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ เป็นต้น ดังนั้น กองทรัสต์ HREIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนประมาณจำนวน 521.93 ล้านบาท ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายทางการเงินประมาณ 96.57 ล้านบาทและรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุนประมาณ 850.77 ล้านบาท (ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน 851.98 ล้านบาท) กองทรัสต์ HREIT คงเหลือการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี (ขาดทุนสุทธิ) ประมาณ 425.41 ล้านบาท

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 2.4 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อที่ 4 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน และข้อที่ 7 เรื่อง เงินลงทุนตามราคายุติธรรม</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มียอดคงเหลือจำนวน 7,123 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 84.46 ของสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุก 2 ปี</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เพราะการวัดมูลค่ารายการเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานของฝ่ายบริหารเป็นสำคัญในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้การประเมินจากกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตโดยกำหนดสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เข้าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนการลงทุนและอัตราคิดลด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของผู้ประเมินราคาอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติ</p> <p>ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ</li> </ul> </li> </ul>



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

## วิธีการตรวจสอบ

- อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบเปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารเกี่ยวข้องในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
  - อัตราการให้เข้าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตราการใช้พื้นที่ที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
  - อัตราคิคลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิคลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน
- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิคลด และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของฝ่ายบริหาร และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ





### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่าเป็นสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ



- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561



**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมาราช**

งบทูล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุนในปี พ.ศ. 2560 : 8,092 ล้านบาท และ พ.ศ. 2559 : 7,975 ล้านบาท)	6.2, 7	7,240,310,553	7,974,991,417
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	1,160,018,857	193,036,872
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		23,407,046	18,832,657
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		751,597	1,463,097
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	9	2,914,684	3,663,881
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		2,914,288	9,244,838
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		194,042	136,372
สินทรัพย์อื่น		3,086,715	16,537
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>8,433,597,782</b>	<b>8,201,385,671</b>
<b>หนี้สิน</b>			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		7,152,305	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		134,731,673	149,660,670
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	10, 14	2,293,506,651	2,286,224,232
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		11,899,157	17,040,873
หนี้สินอื่น		1,075,745	10,476,078
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,448,365,531</b>	<b>2,463,401,853</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>5,985,232,251</b>	<b>5,737,983,818</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11	6,516,969,663	5,693,600,000
กำไร(ขาดทุน)สะสม	11	(531,737,412)	44,383,818
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>5,985,232,251</b>	<b>5,737,983,818</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		8.5182	10.0779
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวดปี (หน่วย)		702,634,116	569,360,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6.2, 7)</b>				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และคลังสินค้า				
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) ที่ตั้ง อำเภอปากแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	109,732	3,706,795,961	3,281,381,650	45.32
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ที่ตั้ง อำเภอปากแดง จังหวัดระยอง	41,980	1,363,364,875	1,229,909,672	16.99
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE) ที่ตั้ง อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	15,660	508,371,102	461,620,969	6.38
4. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 ที่ตั้ง อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	16,820	425,780,818	380,674,589	5.26
5. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 ที่ตั้ง อำเภอสวีราชา จังหวัดชลบุรี	50,996	1,310,894,762	1,169,553,830	16.15
6. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 ที่ตั้ง อำเภอปากแดง จังหวัดระยอง	26,126	659,783,899	599,859,290	8.28
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	261,314	7,974,991,417	7,123,000,000	98.38
<b>เงินลงทุนในหลักทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในกองทุนรวม	ไม่มี	117,300,000	117,310,553	1.62
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		117,300,000	117,310,553	1.62
รวมเงินลงทุน		8,092,291,417	7,240,310,553	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6.2, 7)				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และคลังสินค้า				
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE) ที่ตั้ง อำเภอปทุมแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอสวีร์ราชา จังหวัดชลบุรี	109,732	3,706,795,961	3,706,795,961	46.48
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	41,980	1,363,364,875	1,363,364,875	17.10
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	15,660	508,371,102	508,371,102	6.37
4. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1 ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	16,820	425,780,818	425,780,818	5.34
5. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2 ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50,996	1,310,894,762	1,310,894,762	16.44
6. โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4 ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	26,126	659,783,899	659,783,899	8.27
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	261,314	7,974,991,417	7,974,991,417	100.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	วันที่ครบกำหนด			
เงินลงทุนในกองทุนรวม	ไม่มี	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	-	-
รวมเงินลงทุน		7,974,991,417	7,974,991,417	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
งบกำไรขาดทุน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

		สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม	
		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	หมายเหตุ	บาท	บาท
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		447,229,592	52,774,213
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	14	4,871,459	456,399
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	14	123,777,724	8,793,136
รายได้ดอกเบี้ย	14	955,014	302,011
<b>รวมรายได้</b>		<b>576,833,789</b>	<b>62,325,759</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13, 14	13,077,500	1,455,440
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13, 14	12,183,204	1,455,440
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13	2,447,783	268,944
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13, 14	13,594,514	2,817,155
ค่าใช้จ่ายอื่น	15	13,601,668	1,445,062
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>54,904,669</b>	<b>7,442,041</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>		<b>521,929,120</b>	<b>54,883,718</b>
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>			
ดอกเบี้ยจ่าย		96,573,980	10,499,900
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>425,355,140</b>	<b>44,383,818</b>
<b>รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน		1,213,630	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุทธศาสตร์เงินลงทุน	7, 11	(851,980,408)	-
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(850,766,778)</b>	<b>-</b>
<b>การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดปี</b>		<b>(425,411,638)</b>	<b>44,383,818</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
หมายเหตุ	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	425,355,140	44,383,818
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,213,630	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(851,980,408)	-
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างงวด/ปี	(425,411,638)	44,383,818
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	11 1,092,847,751	5,693,600,000
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	11 (269,478,088)	-
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	12 (150,709,592)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด/ปี	247,248,433	5,737,983,818
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี	5,737,983,818	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี	5,985,232,251	5,737,983,818

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

หมายเหตุ	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด/ปี	(425,411,638)	44,383,818
<b>รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน		
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	(7,974,991,417)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7, 16	(386,000,000)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	16	269,914,086
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น		(18,832,657)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(1,463,097)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)		(9,244,838)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืนเพิ่มขึ้น		(136,372)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น		(5,000)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น		-
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น(ลดลง)		149,660,670
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่ม(ลดลง)		17,040,873
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น(ลดลง)		10,476,078
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำจำนำ	9	84,156
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	11	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	7, 11	-
รายได้ดอกเบี้ย		(302,011)
ดอกเบี้ยรับ		290,474
ต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		10,499,900
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	383,613,475	(7,772,539,423)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	11	5,693,600,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	2,325,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการขายหน่วยทรัสต์	9	(3,748,037)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	10	(38,775,768)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(10,499,900)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุน	11	-
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	12	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	583,368,510	7,965,576,295
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	966,981,985	193,036,872
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด/ปี	193,036,872	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด/ปี	8	1,160,018,857



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

			สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	
	บาท	บาท	
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี	10.0779	-	
บวก ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	10.0000	
รายได้(ค่าใช้จ่าย)จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8216	0.0779	
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	0.0023	-	
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(1.6456)	-	
หัก จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	11 (0.4733)	-	
หัก จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	12 (0.2647)	-	
รายได้(รายจ่าย)จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	(1.5597)	0.0779	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี	8.5182	10.0779	
อัตราส่วนของกำไรสุทธิต่อจำนวนถัวเฉลี่ยของ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสำหรับงวด/ปี (ร้อยละ)	(7.90)	0.01	
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี (บาท)	5,985,232,251	5,737,983,818	
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			
ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	1.02	0.13	
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			
ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	10.72	1.09	
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุน			
ระหว่างงวด/ปีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)*	0.02	138.99	
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (บาท)	5,382,249,574	5,737,983,818	
ข้อมูลเพิ่มเติม			
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด/ปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด/ปี			

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560****1 ลักษณะทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ระหว่างบริษัท บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ (รวมเงินกู้ยืม) หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์ฯจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าและ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม และ/หรือ การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือตราสารทางการเงิน และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 เป็นต้นไป

บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินของทรัสต์ฯ มีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” งบการเงินหลักคือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ซึ่งเป็นแบบที่สมบูรณ์เพื่อให้สอดคล้องกับประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ยอธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่เนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

### 2.2 การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ ไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงบัญชีเงินฝากออมทรัพย์และเงินฝากกระแสรายวันกับธนาคาร กองทรัสต์ฯ กำหนดรายการเทียบเท่าเงินสด ซึ่งได้แก่เงินฝากสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งมีอายุครบกำหนดภายใน 3 เดือน หรือน้อยกว่านั้นนับแต่วันที่ได้นำ

2.4 เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยราคายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ เริ่มแรกบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งที่จ่ายไป (ตามที่ได้ระบุไว้ในมาตรฐานบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน)

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงิน โดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญ และจัดให้มีการสอบทาน การประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

การเปลี่ยนแปลงในราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

### 2.5 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

### 2.6 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

### 2.7 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 2.8 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ณ วันสิ้นงวด/ปี

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้เป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง

### 2.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หย่อมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.10 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

3 นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และการผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

#### 4 การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐาน

กองทรัสต์ฯ มีการประมาณการทางบัญชี และการใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชี และข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

##### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์

#### 5 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการประโชยน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ เพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### 6.1 บัญชีความเสี่ยงทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

#### 6.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

#### 6.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ คือ ความเสี่ยงที่คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งอาจมีผลต่อกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการกระจุกตัวที่สำคัญ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีลูกค้าที่มีฐานะการเงินดี และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกัน ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (หากมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

#### 6.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความเพียงพอของแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินซึ่งเพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

6.2 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีราคาตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

ในการนำเทคนิคการวัดมูลค่ายุติธรรมข้างต้นมาใช้ กองทรัสต์ฯ จะต้องพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 เรื่อง มูลค่ายุติธรรม กำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์				
- เงินลงทุนในกองทุนรวม	-	117,310,553	-	117,310,553
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	7,123,000,000	7,123,000,000
รวมสินทรัพย์	-	117,310,553	7,123,000,000	7,240,310,553

ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 6 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

### 6.2 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)

#### เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

เงินลงทุนในกองทุนรวมซึ่งมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับที่ 2 วัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2 ได้มีการวิเคราะห์ทุกวันที่ในรายงานการสอบทานข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ โดยใช้ข้อมูลที่สังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือ โดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณจากราคาตลาด) สำหรับการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินนั้น

#### การวัดมูลค่ายุติธรรมซึ่งใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้อย่างมีสาระสำคัญ (ข้อมูลระดับที่ 3)

	เงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	7,974,991,417
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(851,991,417)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	7,123,000,000

#### ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สำหรับการรายงานในงบการเงิน รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการสอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เปลี่ยนแปลงไปอย่างมีสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่นับความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 ถึง 10.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทรูขี้ผึ้ง การบริการการตลาดและจากภาวะเศรษฐกิจ



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

7 เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนตามราคายุติธรรมประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	เงินลงทุนใน หลักทรัพย์	รวม
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	-	-	-
ลงทุนเพิ่ม	7,974,991,417	-	7,974,991,417
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	7,974,991,417	-	7,974,991,417
ลงทุนเพิ่ม	-	386,000,000	386,000,000
ขายเงินลงทุน	-	(268,700,456)	(268,700,456)
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น			
จากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(851,991,417)	11,009	(851,980,408)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	7,123,000,000	117,310,553	7,240,310,553

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 3 โครงการ และโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นชิปฮาร์ด

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน รวมจำนวน 29 ไร่ ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 109,732 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 58,560 ตารางเมตร

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 7 เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

## เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 3 โครงการ และโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ (ต่อ)

## 2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง)

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 34 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 41,980 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 21,780 ตารางเมตร

## 3) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 17 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 15,660 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 8,014 ตารางเมตร

## 4) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 2 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 16,820 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตารางเมตร

## 5) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 11 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 50,996 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตารางเมตร



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

### 7 เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 3 โครงการ และโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้ (ต่อ)

#### 6) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4

สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 8 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 26,126 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 14,570 ตารางเมตร

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมิน/สอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมิน/สอบทานราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เท่ากับ 7,123 ล้านบาท และทำให้มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 851.99 ล้านบาท ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

รายละเอียดการประเมิน/สอบทานราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อโครงการ	วันที่ซื้อ สินทรัพย์	ราคาซื้อ บาท	วันประเมิน/ สอบตาม ราคาล่าสุด	มูลค่ายุติธรรม	รายการ ขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้น
				ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	
				บาท	บาท
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	3,706,795,961	30 มิถุนายน พ.ศ. 2560	3,281,381,650	(425,414,311)
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์น ซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	1,363,364,875	30 มิถุนายน พ.ศ. 2560	1,229,909,672	(133,455,203)
โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี (HCIE)	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	508,371,102	30 มิถุนายน พ.ศ. 2560	461,620,969	(46,750,133)
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	425,780,818	30 มิถุนายน พ.ศ. 2560	380,674,589	(45,106,229)
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	1,310,894,762	30 มิถุนายน พ.ศ. 2560	1,169,553,830	(141,340,932)
โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4	23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559	659,783,899	30 มิถุนายน พ.ศ. 2560	599,859,290	(59,924,609)
		<u>7,974,991,417</u>		<u>7,123,000,000</u>	<u>(851,991,417)</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 7 เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์ทางการเงิน และ(ขาดทุน)กำไรในงบกำไรขาดทุนของข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2560 ล้านบาท เพิ่มขึ้น(ลดลง)
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(438)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	494

## 8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2560		พ.ศ. 2559	
	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	เงินต้น	อัตราดอกเบี้ยต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
ธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	38,764,687	0.375	193,021,872	0.375
เงินฝากประเภทออมทรัพย์พิเศษ				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,121,254,170	1.000	-	-
เงินสดย่อย	-		15,000	
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,160,018,857		193,036,872	



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 9 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี การเปลี่ยนแปลงระหว่างงวด/ปีแสดงได้ ดังนี้

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
ยอดต้นงวด/ปี	3,663,881	-
การเพิ่มขึ้นระหว่างงวด/ปี	-	3,748,037
ตัดจำหน่ายระหว่างงวด/ปี	(749,197)	(84,156)
ยอดปลายงวด/ปี	2,914,684	3,663,881

## 10 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,325 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 : 2,325 ล้านบาท) ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 2,325 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยสัญญาเงินกู้ยืมดังกล่าวมีอายุ 5 ปี ซึ่งมีวันครบกำหนดสัญญาในวันที่ 22 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 และมีเงื่อนไขการชำระเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา (ทั้งนี้สามารถชำระก่อนบางส่วนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม) และชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งคิดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา

โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
- 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินและเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

#### 10 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ (ต่อ)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2560		พ.ศ. 2559	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2,325,000,000		2,325,000,000	
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม				
จากสถาบันการเงินรอตดจ่าย	(31,493,349)		(38,775,768)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	2,293,506,651	2,293,506,651	2,286,224,232	2,286,224,232

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 4.12 (31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 : ร้อยละ 4.17)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 5 ปี	2,325,000,000	2,325,000,000
	2,325,000,000	2,325,000,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	2,286,224,232	-
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	-	2,325,000,000
<u>หัก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(39,525,000)
<u>บวก</u> ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจ่าย	7,282,419	749,232
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	2,293,506,651	2,286,224,232



# ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

## หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

### 11 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 702,634,116 หน่วย (31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 : 569,360,000 หน่วย)

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2560		พ.ศ. 2559	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้ว	702,634,116	6,516,969,663	569,360,000	5,693,600,000
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	569,360,000	5,693,600,000	-	-
การออกจำหน่ายหน่วยทรัสต์	133,274,116	1,092,847,751	569,360,000	5,693,600,000
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(269,478,088)	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	702,634,116	6,516,969,663	569,360,000	5,693,600,000

เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ ของกองทรัสต์ฯ ได้อนุมัติให้มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 1 โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ เพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ทางกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินจากการจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนครั้งที่ 1 คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,093 ล้านบาท ในอัตราหน่วยละ 8.20 บาท จำนวน 133,274,116 หน่วย

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1862 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 106.01 ล้านบาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2560

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.1903 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 108.35 ล้านบาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0968 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 55.12 ล้านบาท ซึ่งมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 20 ธันวาคม พ.ศ. 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

11 ส่วนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของกำไร(ขาดทุน)สะสมมีดังนี้

	สำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นงวด/ปี	44,383,818	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	425,355,140	44,383,818
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,213,630	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ วัดมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุ 6.2, 7)	(851,980,408)	-
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 12)	(150,709,592)	-
ยอดคงเหลือปลายงวด/ปี	(531,737,412)	44,383,818

12 ผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อ หน่วยลงทุน	รวมเป็นเงิน
			บาท	บาท
1	21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 - 31 มีนาคม พ.ศ. 2560	31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560	0.2647	(150,709,592)
				(150,709,592)



## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

#### 13 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

##### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

##### ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

##### ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)

##### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

##### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าจากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายงวดตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช****หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560****14 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทรัสต์ฯ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคล ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทรัสต์ฯ ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ แต่ละรายการ กองทรัสต์ฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
- บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

14 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
<b>รายได้</b>		
<u>รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า</u>		
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	14,521,320	1,542,952
บริษัท เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด	57,399,820	2,657,175
บริษัท เอสเอ็มอี เฟคทอรี จำกัด	23,609,360	2,045,793
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเทรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	28,247,224	2,547,216
<u>รายได้ค่าเช่าหลังคา</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	4,871,459	456,399
<u>รายได้คอกเบี้ย</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	955,014	302,011
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>		
บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	13,077,500	1,455,440
<u>ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์</u>		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	12,183,204	1,455,440
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	13,594,514	2,817,155
<b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>		
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	96,573,980	10,499,900



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

14 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	1,160,018,857	193,021,872
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</u>		
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	1,802,340	1,542,952
บริษัท เหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	13,747,590	2,657,175
บริษัท เอสเอ็มอี แฟคทอรี จำกัด	2,422,650	2,045,793
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	3,323,670	2,547,216
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	-	360,315
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	2,910,442	1,488,550
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	1,995,802	1,488,550
บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)	2,018,411	2,614,987
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	2,293,506,651	2,286,224,232

15 ค่าใช้จ่ายอื่น

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	8,167,592	683,807
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	749,197	84,156
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	1,228,497	406,403
ค่าใช้จ่ายอื่น	3,456,382	270,696
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	13,601,668	1,445,062

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

16 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในกองทุนรวมเป็นจำนวนสุทธิ 116.09 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราซื้อขายละ 0.02 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี

17 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

18 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์ฯ ได้เข้าไปทำสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญา มีดังนี้

	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
ไม่เกิน 1 ปี	20,500,000	20,500,000
2 - 5 ปี	82,000,000	82,000,000
มากกว่า 5 ปี	492,000,000	512,500,000
รวม	594,500,000	615,000,000

19 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล

เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้ลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.0759 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 53.33 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2561







**บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด**

**HEMARAJ REIT MANAGEMENT COMPANY LIMITED**

ชั้นที่ 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง สวณหลวง กรุงเทพมหานคร 10250 ประเทศไทย

โทรศัพท์ : 66-2717-3901 โทรสาร : 66-2717-3902 ทะเบียนเลขที่ : 0105558056893

27th FL., UM Tower, 9 Ramkhamheang Rd., Suanluang Bangkok 10250 THAILAND

Tel : 66-2717-3901 Fax : 66-2717-3902 Registration No. 0105558056893

[www.hemarajreit.com](http://www.hemarajreit.com)