



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust

รายงาน ประจำปี 2562

ลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าระดับพรีเมียม
ภายใต้การบริหารจัดการของดับบลิวเอชเอไอดี
ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมชั้นนำในประเทศไทย



สารบัญ

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์
2. ข้อมูลทั่วไป
3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์
4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนปัจจัยความเสี่ยง
5. ปัจจัยความเสี่ยง
6. ข้อพิพาททางกฎหมาย
7. ข้อมูลสำคัญอื่น
8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
9. โครงสร้างการจัดการ
10. การกำกับดูแลกองทรัสต์
11. ความรับผิดชอบต่อสังคม
12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง
13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์
14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
15. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
16. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา

สารจากผู้จัดการกองทรัสต์

ปี 2562 เป็นปีที่สถานการณ์ภาพรวมเศรษฐกิจไทยอยู่ในช่วงชะลอตัวลง โดยมีสาเหตุหลักมาจากสงครามการค้าระหว่างจีนและสหรัฐอเมริกายังคงมีความไม่ชัดเจน ประกอบกับสถานการณ์ค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น ซึ่งปัจจัยดังกล่าวได้ส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาคธุรกิจส่งออกของประเทศและยังเป็นกลุ่มธุรกิจหลักของผู้เช่าของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตามปัจจัยความไม่แน่นอนดังกล่าว ได้ส่งผลในทางบวกกับทางกองทรัสต์ โดยทำให้กลุ่มผู้เช่าซึ่งเป็นนักลงทุนจากประเทศจีนเริ่มเปลี่ยนฐานการผลิตมาที่ประเทศไทย และได้ให้ความสนใจในการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากความพร้อมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์มี ทั้งโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factory) และคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Warehouse) ที่สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าในการเข้ามาดำเนินธุรกิจได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว ประกอบกับสถานที่ตั้งทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้น ส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรือ EEC จึงถือได้ว่าเป็นทำเลที่มีศักยภาพในการขยายตัวทางเศรษฐกิจสูง ส่งผลให้ในปี 2562 กองทรัสต์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเพิ่มเติม อีกทั้งยังคงรักษารายได้จากผู้เช่ารายเดิมไว้ได้เป็นส่วนมาก ทำให้สามารถเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่ได้สูงกว่าร้อยละ 90 ในไตรมาสที่ 3 ต่อเนื่องจนถึงไตรมาสที่ 4

ผลประกอบการในปี 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมเท่ากับ 767.94 ล้านบาท และ รายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 544.00 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ได้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ในรูปแบบเงินปันผลจำนวน 4 ครั้ง รวมเป็นเงินประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วยเท่ากับ 0.7948 บาท

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ขอขอบขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT ทุกท่านที่ได้มอบความไว้วางใจให้กับบริษัทฯ ในการจัดการบริหารเงินลงทุนของท่าน บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญต่อยุทธศาสตร์การลงทุนเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน และยังคงมุ่งมั่นที่จะบริหารจัดการอย่างเต็มความสามารถเพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างสม่ำเสมอ

ขอแสดงความนับถือ

ผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

1. สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

1.1 ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	HREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	6,223,370,892.24 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ประเภทของหน่วยทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.hemarajreit.com

1.2 ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารโรงงานและอาคารคลังสินค้า ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม 3 โครงการ, โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม 1 โครงการ และโครงการโลจิสติกส์พาร์ค 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุน ดังนี้

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน				วันที่ลงทุน	วันที่ประเมินล่าสุด	มูลค่าลงทุน ²	ราคาประเมิน/ สิ้นสุดทุนล่าสุด
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา ¹ (ตารางเมตร)				
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นธันเดอร์ 1 (WHA ESIE1)	144-1-35.18	127,508	32	68,419	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561	17 พฤษภาคม 2562 27 กุมภาพันธ์ 2562	3,706,795,960.79 555,810,773.83	3,506,080,000.00 552,610,000.00
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นธันเดอร์ 2 ระยะอง (ESIE)	45-0-25.4	57,752	41	30,082	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561	17 พฤษภาคม 2562 27 กุมภาพันธ์ 2562	1,363,364,874.95 451,357,776.56	1,281,300,000.00 455,210,000.00
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ซบบุรี 1 (WHA CIE 1)	18-0-29.3	17,712	19	9,072	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561	17 พฤษภาคม 2562 27 กุมภาพันธ์ 2562	508,371,102.91 57,393,503.82	468,700,000.00 57,950,000.00
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	26-0-94	28,012	16	14,861	4 มกราคม 2561 24 ธันวาคม 2561	27 กุมภาพันธ์ 2562 21 พฤษภาคม 2562	358,192,698.34 477,000,000.00	359,400,000.00 465,880,000.00
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	10-1-75	16,820	2	9,936	23 พฤศจิกายน 2559	17 พฤษภาคม 2562	425,780,817.64	399,690,000.00
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	39-2-58	50,996	11	28,440	23 พฤศจิกายน 2559	17 พฤษภาคม 2562	1,310,894,761.88	1,209,220,000
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	20-1-37.5	33,705	10	18,838	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561	17 พฤษภาคม 2562 27 กุมภาพันธ์ 2562	659,783,899.20 167,092,998.65	621,350,000.00 168,250,000.00
รวม	301-1-93	332,505	131	179,648			10,041,839,168.57	

หมายเหตุ ¹ พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้

² มูลค่าที่ลงทุน ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

1.3 ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการจัดการรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

1.4 ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการประกันรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

1.5 สรุปเหตุการณ์ที่มีนัยสำคัญที่กระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

-ไม่มี-

1.6 สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์ได้ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ทั้งนี้กองทรัสต์มีหนี้เงินกู้ที่ต้องชำระคืนแก่ผู้ให้กู้ตามสัญญาทั้งสิ้น 3,320 ล้านบาท

ผู้ให้กู้	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	เงินกู้และสินเชื่อ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	2,325	เงินกู้ระยะยาวจำนวน 2,325 ล้านบาท ครั้งที่ 1 : เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	575	เงินกู้ระยะยาวจำนวน 575 ล้านบาท ครั้งที่ 2 : เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ผู้ให้กู้	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	เงินกู้และสินเชื่อ
ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	420	เงินกู้ระยะยาวจำนวน 420 ล้านบาท ครั้งที่ 3 : เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุน เพิ่มเติมครั้งที่ 2

1.7 ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

ตั้งแต่กองทรัสต์จัดตั้งขึ้น เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 กองทรัสต์มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 6 ครั้ง
และเงินลงทุนจำนวน 8 ครั้งดังนี้

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
21 พฤศจิกายน 2559 – 31 มีนาคม 2560	0.2647		0.2647	150.71		150.71
01 เมษายน 2560 – 30 มิถุนายน 2560	-	0.1862	0.1862	-	106.01	106.01
01 กรกฎาคม 2560 – 30 กันยายน 2560	-	0.1903	0.1903	-	108.35	108.35
01 ตุลาคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560	-	0.0968 0.0759	0.0968 0.0759	-	55.11 53.33	55.11 53.33
01 มกราคม 2561 – 31 มีนาคม 2561	-	0.1890	0.1890	-	132.79	132.79
01 เมษายน 2561 – 30 มิถุนายน 2561	-	0.1910	0.1910	-	134.20	134.20
01 กรกฎาคม 2561 – 30 กันยายน 2561	-	0.1910	0.1910	-	134.20	134.20
01 ตุลาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561	0.1684	0.0226	0.1910	118.32	15.88	134.20
01 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
01 เมษายน 2562 – 30 มิถุนายน 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
01 กรกฎาคม 2562 – 30 กันยายน 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
01 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61

1.8 ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมของกองทรัสต์สำหรับรอบปีบัญชีที่ผ่านมาเฉพาะกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2562 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 223.94 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 24.81 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.46 โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกิดจากดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 137.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.22

ค่าใช้จ่าย	พ.ศ. 2562 (หน่วย : บาท)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,455,358
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	15,455,358
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,081,933
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13,792,448
ค่าใช้จ่ายอื่น	40,065,174
ดอกเบี้ยจ่าย	137,088,734
รวมค่าใช้จ่าย	223,939,005
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.39

1.9 การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ในช่วงปีที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ HREIT มีรายได้รวมจำนวน 767.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.77 จากงวดเดียวกันของปีก่อน และรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 544.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 17.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.24 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมและรายได้จากการลงทุนสุทธิดังกล่าวมีสาเหตุมาจากในรอบการดำเนินงานสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์ HREIT มีรายได้เพิ่มขึ้นจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่เพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,913.95 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,529.81 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 6,384.14 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 6,046.56 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 337.58 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.0860 บาท

1.10 ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- 1) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่อาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์ตามที่คาดหวังไว้ได้ เช่น ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจัดหาผู้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าที่ได้ชดเชยรายได้ค่าเช่าหรือกองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ
- 2) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เป็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองเข้าลงทุน และอาจส่งผลถึงผลการดำเนินงานที่คาดหวังไว้ เช่น ความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการลงทุนของกองทรัสต์ในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดหวัง เช่น กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ความเสี่ยงทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุทกภัย และการก่อวินาศภัย

2. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	:	Hemaraj Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อ	:	HREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์ดี	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	:	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
อายุของกองทรัสต์	:	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	:	6,223,370,892.24 บาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562)
ประเภทของหน่วยทรัสต์	:	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

3.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัดเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

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

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน ได้แก่

3.1.1 อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ที่อยู่ในเขตพื้นที่ ดังต่อไปนี้

- 1) นิคมอุตสาหกรรม เขตประกอบการอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น เข้าลงทุน และ/หรือ พัฒนาโดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า “WHAID”) (พื้นที่ดังกล่าวรวมเรียกว่า “พื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม”)
- 2) พื้นที่ที่พัฒนาโดย WHAID ที่อยู่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม หรือ ในกรณีที่ไม่ติดกับพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม ได้แก่ พื้นที่ใกล้เคียงหรืออยู่โดยรอบพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรม เพื่อรองรับหรือสนับสนุนธุรกิจหรือการขยายตัวของธุรกิจ อาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า หรืออาคารโรงงาน แบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ภายในพื้นที่ประกอบอุตสาหกรรมของ WHAID
- 3) พื้นที่นอกเหนือจาก 1) และ 2) ที่ WHAID มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่เพียงผู้เดียว หรือเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมหรือสิทธิครอบครองร่วมระหว่าง WHAID กับบริษัทย่อยของ WHAID ก่อนวันที่ 13 ตุลาคม 2558 และยังคงถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองดังกล่าวต่อเนื่องอยู่ตลอดเวลา โดยพื้นที่ดังกล่าวสามารถประกอบการอุตสาหกรรมได้ตามกฎหมายผังเมือง

ทั้งนี้ พื้นที่ดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในเอกสารที่เปิดเผยต่อทรัพย์สินและผู้จัดการกองทรัสต์ของหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท และ HREIT แล้วเท่านั้น

3.1.2 พื้นที่หลังคาหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารตามข้อ 3.1.1 ดังกล่าว และ

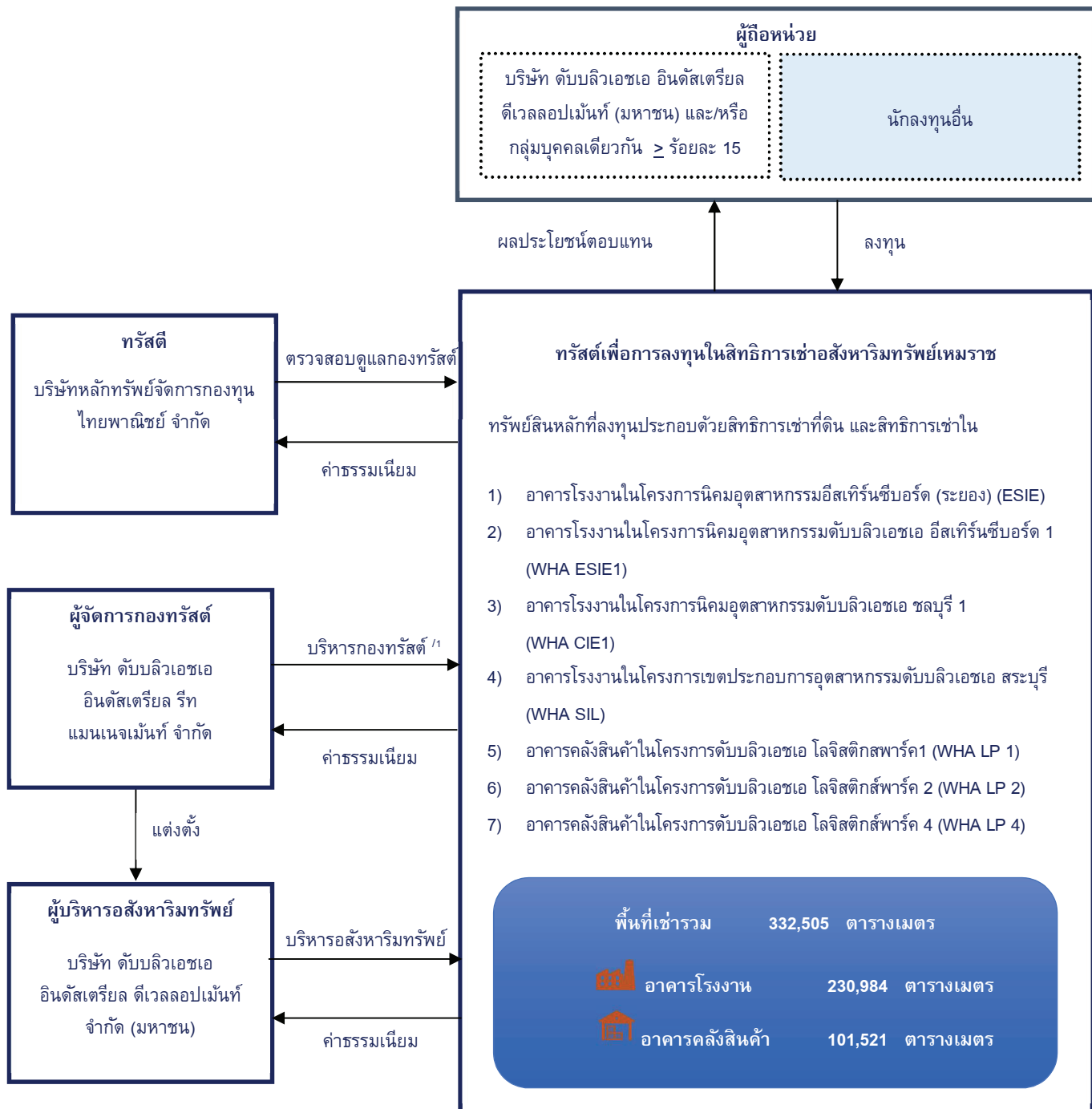
3.1.3 อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจพัฒนาและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินข้อ (3.1.1) และ (3.1.2) ดังกล่าว และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินข้อ (3.1.1) และ (3.1.2) ดังกล่าว

3.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2562 เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2562 ได้มีมติให้แต่งตั้งนางสาว จารุชา สติมานนท์ เพื่อทำหน้าที่รักษาการกรรมการผู้จัดการของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด แทนนายเกร์ อิชยพฤษ์ ซึ่งได้ลาออกจากการเป็นกรรมการผู้จัดการ จนถึงวันที่มีการแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการเข้าดำรงตำแหน่งต่อไป

3.3 โครงสร้างการบริหารจัดการกองทรัสต์

3.3.1 แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์



^{1/} การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

3.3.2 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือของผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นร้อยละ 15

แม้ว่าบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) จะมีความสัมพันธ์ทั้งในฐานะผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีบริษัทในเครือคือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์มีกลไกและมาตรการในการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุไว้ในหัวข้อ 10 การกำกับดูแลกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงการรักษาประโยชน์สูงสุดให้กับผู้ถือหุ้นลงทุนเป็นสำคัญ

3.3.3 การบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการบริหารจัดการกองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถขอตรวจสอบสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

3.4 รายละเอียดทรัพย์สิน

3.4.1 ข้อมูลทั่วไป

กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี ใน Ready Built Factory (อาคารโรงงาน) และ Ready Built Warehouse (คลังสินค้า)

ปี 2559 กองทรัสต์ได้เริ่มจัดตั้งขึ้นและเข้าลงทุนทรัพย์สินครั้งแรกใน วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 261,458 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรีและจังหวัดระยอง

ปี 2561 กองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม 2 ครั้ง เพื่อเพิ่มประโยชน์ให้กับกองทรัสต์ โดยมีโอกาสจะทำให้รายได้ค่าเช่าและผลประโยชน์ของกองทรัสต์มีความมั่นคงขึ้น อีกทั้งเป็นการเพิ่มความหลากหลายของผู้เช่า อันเป็นการลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายเดิม และทางผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าประมาณการผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนมีความสมเหตุสมผล รายละเอียด ดังนี้

- 1) วันที่ 4 มกราคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารและคลังสินค้านรวม 55,131 ตร.ม. ในจังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และจังหวัดสระบุรี จากบริษัท อีสเทิร์น ซิเบอร์ดี อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด, บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซิเบอร์ดี อินดัสเตรียล เอสเตท จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด เป็นจำนวนเงิน 1,589,847,751 บาท โดยระดมทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน

- 2) วันที่ 24 ธันวาคม 2561 กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ด้วยขนาดพื้นที่เช่าอาคารรวม 15,916 ตร.ม. ในจังหวัดสระบุรี จากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด เป็นจำนวนเงิน 477,000,000 บาท โดยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและใช้เงินประกันการเช่าและการบริการที่กองทรัสต์ได้รับจากผู้เช่าปัจจุบันบางส่วน

แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE1)	จำนวน 19 ยูนิต รวมพื้นที่อาคาร 17,712 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 7.2 ปี	1
โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์น1 (ระยอง) (ESIE)	จำนวน 41 ยูนิต รวมพื้นที่อาคาร 57,752 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 8.1 ปี	2
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด (ESIE1)	จำนวน 32 ยูนิต รวมพื้นที่อาคาร 127,508 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 7.6 ปี	3
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	จำนวน 16 ยูนิต รวมพื้นที่อาคาร 28,012 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 6.8 ปี	4
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค1 (WHA LP1)	จำนวน 2 ยูนิต รวมพื้นที่อาคาร 16,820 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 5.8 ปี	1
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค2 (WHA LP2)	จำนวน 11 ยูนิต รวมพื้นที่อาคาร 50,996 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 6.0 ปี	2
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค4 (WHA LP4)	จำนวน 10 ยูนิต รวมพื้นที่อาคาร 33,705 ตร.ม. อายุอาคารเฉลี่ย 6.5 ปี	3



3.4.2 ลักษณะทรัพย์สินที่ลงทุน

1) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building

มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงาน หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกันเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม 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.

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Detached Building



2) อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building

อาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building เป็นกลุ่มอาคารโรงงานแบบแถว หลังคาทำจากแผ่นโลหะที่มีฉนวนกันความร้อนและสันหลังคาระบายอากาศ ซึ่งเป็นอาคารชั้นเดียว พร้อมชั้นลอยที่ใช้กักเก็บร่วมกับผู้เช่ารายอื่น อาคารโรงงานให้เช่าส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 500 – 2,500 ตร.ม. โดยอาคารมีความกว้างประมาณ 12 – 48 เมตร และมีความยาวตั้งแต่ 24 – 72 เมตร พื้นอาคารสามารถรับน้ำหนักได้ 3.5 – 5.0 ตันต่อ ตร.ม. ตัวอาคารมีประตูชุดเตอร์สูง ซึ่งเหมาะกับการเข้า – ออกของรถบรรทุก ชั้นลอยสามารถนำมาใช้เป็นสำนักงานได้พร้อมสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ที่ผู้เช่าสามารถเช่าและเริ่มดำเนินการได้ทันที

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงานให้เช่าแบบ Attached Building



3) อาคารคลังสินค้าให้เช่า

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

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



3.4.3 รายละเอียดทรัพย์สิน

1) แยกตามประเภททรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน		คลังสินค้า	
ลักษณะการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (ภาพรวม)	สิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร 30 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า และสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินอีก 30 ปี			
	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 233 ไร่ 2 งาน 83.88 ตร.วา	ที่ดิน	เนื้อที่รวมประมาณ 70 ไร่ 1 งาน 70.50 ตร.วา
	สิ่งปลูกสร้าง	108 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 230,984 ตร.ม.	สิ่งปลูกสร้าง	23 ยูนิต พื้นที่อาคารรวม 101,521 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 32 ยูนิต (127,508 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน	ตึบบลิวเฮอ	จำนวน 2 ยูนิต (16,820 ตร.ม.)
	ตึบบลิวเฮอ	Detached Building จำนวน 22 ยูนิต (110,084 ตร.ม.)	โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	
	อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	Attached Building จำนวน 10 ยูนิต (17,424 ตร.ม.)		
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 68,416 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 9,936 ตร.ม.
	นิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 41 ยูนิต (57,752 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน	ตึบบลิวเฮอ	จำนวน 11 ยูนิต (50,996 ตร.ม.)
	อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	Detached Building จำนวน 4 ยูนิต (20,694 ตร.ม.)	โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	
		Attached Building จำนวน 37 ยูนิต (37,058 ตร.ม.)		
	พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 30,083 ตร.ม.		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 28,440 ตร.ม.	
	นิคมอุตสาหกรรม	จำนวน 19 ยูนิต (17,712 ตร.ม.)	ตึบบลิวเฮอ	จำนวน 10 ยูนิต (33,705 ตร.ม.)
	ตึบบลิวเฮอเชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	เป็นโรงงานแบบ Attached Building	โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	
		พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 9,073 ตร.ม.		
	เขตประกอบการ	จำนวน 16 ยูนิต (28,012 ตร.ม.) แบ่งเป็นโรงงาน		
	อุตสาหกรรมตึบบลิวเฮอ สระบุรี (WHA SIL)	Detached Building จำนวน 3 ยูนิต (11,200 ตร.ม.)		
	Attached Building จำนวน 13 ยูนิต (16,812 ตร.ม.)			
	พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้ประมาณ 14,861 ตร.ม.			
อายุอาคารเฉลี่ย ^{1/} (ปี)	7.23		6.25	
	7.06			

หมายเหตุ ^{1/} ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

2) แยกตามรายทรัพย์สิน

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Detached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.11	3,900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17029	4	2	82.08	11.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.12	3,900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17028	4	2	82.08	11.25	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.21	11,476	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	17031	12	0	67.10	10.33	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.25	5,640	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17035	6	0	92.40	6.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.26	5,280	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17036	7	2	60.80	7.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.27 A	3,820	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17015	4	1	96.40	10.70	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ.29	6,120	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17013	7	3	74.80	6.62	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.30	2,988	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23066	3	3	51.82	7.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.31	7,750	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กและโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23064	10	1	6.50	8.35	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.32	8,234	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กและโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย พร้อมดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	23063	10	1	6.50	6.96	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.38	4,700	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170696, 26783	5	3	66.20	7.92	สิทธิการเช่า (เช่า 26783 ทั้ง แปลง และแบ่ง เช่า 170696)	สิทธิการ เช่า
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.39	4,700	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	170697, 26784	5	1	78.36	7.90	สิทธิการเช่า (เช่า 170697 ทั้งแปลง และ แบ่งเช่า 26784)	สิทธิการ เช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.40	3,756	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26785	5	0	9.30	7.68	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.41	4,700	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26786	5	0	71.80	7.63	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.44	2,988	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26789	3	3	1.52	7.30	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.48	4,700	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26796	7	1	94.00	6.90	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49	3,756	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26797	5	1	23.00	7.43	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	D.49 ส่วน ขยาย	1,536	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	26797	1	3	79.00	3.48	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09B	5,640	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29716	6	1	19.20	6.59	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	C.09C	5,640	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	29717	6	1	19.20	5.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	G.09	4,620	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	25118	5	0	6.32	7.29	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเพลิงเอชเอสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	H.03	4,240	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง ชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	175591	4	3	48.80	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	L.08	11,358	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	17938	12	0	7.90	8.60	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	M.07	2,936	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	8877	3	3	11.00	16.58	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-1	3,392	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก และโครงสร้าง เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	26731	5	0	84.00	7.32	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R.05-3	3,008	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	26731	4	0	80.00	6.54	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
27	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับเพลิงเอชเอส เทิร์นซี (WHA SIL)	136-1	4,240	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	50513	6	0	40.00	6.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินเช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.วา		ที่ดิน	อาคาร
28	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมระดับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	136-2	2,240	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	50514	4	0	32.00	6.51	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
29	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมระดับลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93C	4,720	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	6	3	50.00	7.16	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Detached Building							177	0	42.08			

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ทรัพย์สินประเภทโรงงานแบบ Attached Building

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A3 ¹	1,366	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	2	70.00	18.41	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
2	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	A4 ¹	1,582	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	23 พ.ย. 59	6770	0	3	60.00	16.35	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
3	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.1	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	52.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
4	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.6	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
5	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.9	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
6	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.10	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
7	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.11	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
8	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.12	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	89.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
9	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.13	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	52.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
10	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.14	972	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	2	7.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
11	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.15	756	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
12	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะอง) (ESIE)	F.16	756	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 62.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
13	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะอง) (ESIE)	F.17	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
14	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะอง) (ESIE)	F.18	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
15	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะอง) (ESIE)	F.19	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
16	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะอง) (ESIE)	F.20	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
17	โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยะอง) (ESIE)	F.21	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีพื้นที่ จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
18	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.22	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 1 8.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
19	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	F.24	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	17944	0 2 16.00	7.08	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
20	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-4	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 62.00	6.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
21	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-5	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 89.00	6.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
22	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-6	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0 1 62.00	6.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
		เลขที่									
23	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-7	504	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชันเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	8.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
24	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-8	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชันเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
25	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-9	504	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชันเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	8.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
26	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-10	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชันเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	62.00	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
27	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-11	558	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชันเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731	0	1	12.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
							0	1		สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
28	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	R05-12	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	26731			6.44	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
29	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-03	2,160	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
30	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-04	1,836	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
31	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-05	1,836	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
32	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-06	1,836	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
33	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K13C-07	2,160	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	30376	1	0	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
34	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-01	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
35	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-02	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
36	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-07	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	1	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
37	โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	K14A-09	1,044	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างหลังคา เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้น ลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	30381	0	2	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
38	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-08	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2 16.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
39	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-10	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2 16.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
40	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-12	1,008	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2 16.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
41	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-02	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2 88.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
42	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-04	1,440	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2 88.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
43	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเออีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C-06	1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0 2 88.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
44	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสเทร็นเชอร์ 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 14	1,440	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	0	2	88.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
45	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสเทร็นเชอร์ 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 05	2,484	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1	1	31.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
46	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสเทร็นเชอร์ 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 03	3,132	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1	3	29.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
47	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสเทร็นเชอร์ 1 (WHA ESIE1)	FZ/A09C- 01	3,168	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	173788	1	3	38.00	5.69	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
48	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสเทร็นเชอร์ 1 (WHA CIE 1)	Z55A	792	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	62.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
49	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับเบิลยูเอสเทร็นเชอร์ 1 (WHA CIE 1)	Z55B	528	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	8.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	สิ่งที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ		อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
50	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55C	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า
51	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55D	792	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52833, 52834	0	1	62.00	สิทธิการเช่า
52	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55E	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า
53	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55F	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า
54	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55G	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า
55	โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z55H	528	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กโครงสร้างเหล็กชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52834	0	1	8.00	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z55		-	23 พ.ย. 59	52833, 52834	2	2	8.70	-	สิทธิการเช่า	-
56	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
57	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59B	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
58	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59C	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
59	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59D	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	1	89.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
60	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59E	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	52.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
61	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59F	1,656	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
62	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59G	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
63	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59H	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	2	88.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
64	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	Z59I	1,656	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็กชั้น เดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง บางส่วน	23 พ.ย. 59	52837	0	3	60.00	7.30	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
-	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	พื้นที่ส่วนกลางภายในแปลง Z59 -		-	23 พ.ย. 59	52837	6	0	40.60	-	-	-
65	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08C	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90924	0	1	89.00	6.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนด ที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
66	โครงการนิคมอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	A08A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	90925	0 2 52.00	6.15	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
67	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-01	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 1 89.00	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
68	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3A-02	900	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 1 89.00	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
69	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-03	1,224	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 2 70.00	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
70	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-01	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 2 88.00	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
71	โครงการเขตประกอบการ อุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3C-05	1,296	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	4 ม.ค. 61	52681	0 2 88.00	6.09	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน	
72	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27A	1,152	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	2	52.00	7.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
73	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27B	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	7.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
74	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27C	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	7.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
75	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27D	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	7.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
76	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	27E	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	27149	0	1	89.00	7.26	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
77	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	3B-02	1,656	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	52681	0	3	60.00	6.36	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
78	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93E	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	40.00	7.16	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า
79	โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	93F	2,394	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สองชั้น จำนวน 1 หลัง	24 ธ.ค. 61	50690	1	1	40.00	7.16	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการเช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เข้าประมาณ	อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานแบบ Attached Building			89,006				56	2	41.80

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

"จดทะเบียนการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ (ไม่มีค่าตอบแทน) ให้กับ HPF

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
							ไร่	งาน	ตร.ว		ที่ดิน	อาคาร
1	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	A1	12,980	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211621	8	0	45.00	5.50	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
2	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	B6	3,840	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	211622	2	1	30.00	6.67	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
3	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A1	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	6.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
4	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A3	5,134	โครงสร้างเหล็ก ชั้น เดียว จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	50.50	6.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
5	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A5	5,019	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	6.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า
6	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A7	5,019	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	3	0	21.75	6.11	สิทธิการเช่า	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน
7	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A9	3,370	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2 0 20.00	6.11	สิทธิการเช่า สิทธิการ เช่า
8	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A11	3,370	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2 0 20.00	6.11	สิทธิการเช่า สิทธิการ เช่า
9	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	A13	3,370	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็กโครงสร้างเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193985	2 0 20.00	6.11	สิทธิการเช่า สิทธิการ เช่า
-	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	พื้นที่ส่วนกลางภายใน แปลง WHA LP2-A		-	23 พ.ย. 59	193985	8 2 40.50	-	-
10	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B2	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3 0 53.25	5.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
11	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B4	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3 0 53.25	5.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า
12	โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B6	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3 0 53.25	5.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร คลังสินค้า	วันที่ ลงทุน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ			อายุ อาคาร ประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่ง ทรัพย์สิน	
13	โครงการจับปลิวเฮเฮ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	B8	5,145	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	193988	3	0	53.25	5.86	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
14	โครงการจับปลิวเฮเฮ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A1	3,290	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	6.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
15	โครงการจับปลิวเฮเฮ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A2	3,290	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	6.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
16	โครงการจับปลิวเฮเฮ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A3	3,290	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	0	0	6.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
17	โครงการจับปลิวเฮเฮ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	A4	4,821	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9198, 9199	2	3	75.25	6.42	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า
18	โครงการจับปลิวเฮเฮ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B1	1,620	อาคารคอนกรีตเสริม เหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	0	3	90.00	6.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า)	สิทธิการ เช่า

ลำดับ	ที่ตั้งทรัพย์สิน	แปลงที่ดินเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	วันที่ลงทุน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินที่เช่าประมาณ	อายุอาคารประมาณ (ปี)	รูปแบบการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
19	โครงการดับเบิลเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B2	3,180	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	1 3 72.50	6.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
20	โครงการดับเบิลเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	B3	4,665	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197	2 3 43.75	6.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
21	โครงการดับเบิลเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C1	1,970	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	23 พ.ย. 59	9197, 9198	1 0 77.50	6.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
22	โครงการดับเบิลเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	C2	3,802	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	9197	2 0 90.50	6.58	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
23	โครงการดับเบิลเอเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	D1	3,777	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 1 ห้อง	4 ม.ค. 61	473, 9198	2 0 88.00	6.34	สิทธิการเช่า (แบ่งเช่า) สิทธิการเช่า
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าของคลังสินค้า			101,521				70 1 70.50		
รวมพื้นที่สิทธิการเช่าโรงงานและคลังสินค้า			332,505				304 0 54.38		

หมายเหตุ ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

3.4.4 รายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนและราคาประเมิน / สบพทาน ล่าสุด

แยกตามที่ตั้งทรัพย์สิน ได้ดังนี้

ที่ตั้งทรัพย์สิน	รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุน				วันที่ลงทุน	วันที่ประเมินล่าสุด	มูลค่าที่ลงทุน ²	ราคาประเมิน/ สบพทานล่าสุด
	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	จำนวน ยูนิต	พื้นที่หลังคา ¹ (ตารางเมตร)				
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE1)	144-1-35.18	127,508	32	68,419	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561	17 พฤษภาคม 2562 27 กุมภาพันธ์ 2562	3,706,795,960.79 555,810,773.83	3,506,080,000.00 552,610,000.00
นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด ระยะอง (ESIE)	45-0-25.4	57,752	41	30,082	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561	17 พฤษภาคม 2562 27 กุมภาพันธ์ 2562	1,363,364,874.95 451,357,776.56	1,281,300,000.00 455,210,000.00
นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	18-0-29.3	17,712	19	9,072	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561	17 พฤษภาคม 2562 27 กุมภาพันธ์ 2562	508,371,102.91 57,393,503.82	468,700,000.00 57,950,000.00
เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	26-0-94	28,012	16	14,861	4 มกราคม 2561 24 ธันวาคม 2561	27 กุมภาพันธ์ 2562 21 พฤษภาคม 2562	358,192,698.34 477,000,000.00	359,400,000.00 465,880,000.00
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	10-1-75	16,820	2	9,936	23 พฤศจิกายน 2559	17 พฤษภาคม 2562	425,780,817.64	399,690,000.00
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	39-2-58	50,996	11	28,440	23 พฤศจิกายน 2559	17 พฤษภาคม 2562	1,310,894,761.88	1,209,220,000
ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	20-1-37.5	33,705	10	18,838	23 พฤศจิกายน 2559 4 มกราคม 2561	17 พฤษภาคม 2562 27 กุมภาพันธ์ 2562	659,783,899.20 167,092,998.65	621,350,000.00 168,250,000.00
รวม	301-1-93	332,505	131	179,648			10,041,839,168.57	

หมายเหตุ ¹ พื้นที่หลังคาที่ใช้งานได้
² มูลค่าที่ลงทุน ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

3.5 การจัดหาผลประโยชน์

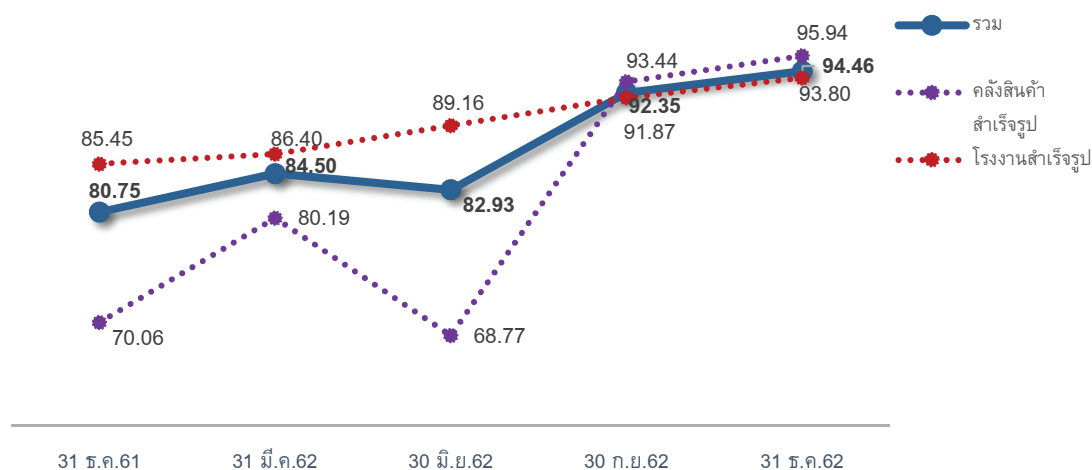
บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยภายหลังจากที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคารโรงงานและคลังสินค้า ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้า หาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ

3.5.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

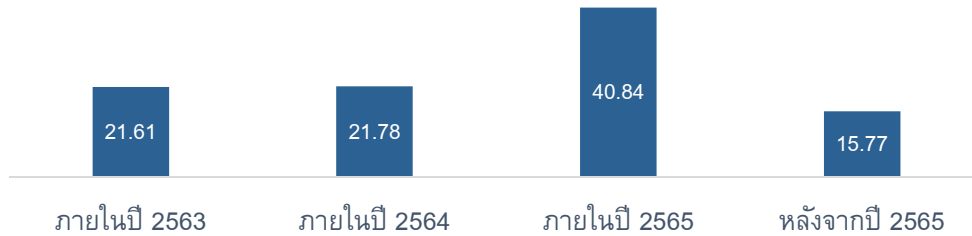
กองทรัสต์โดยทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- 1) รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- 2) รายได้ค่าบริการรายเดือน เป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง และทรัพย์สินส่วนกลาง

อัตราการเช่าพื้นที่ก่อน WHA-ID และบริษัทย่อย ชดเชยรายได้ค่าเช่า (ร้อยละของพื้นที่รวม)



การครบกำหนดของอายุสัญญาเช่า (อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม : ร้อยละ)



3.5.2 การชดเชยรายได้ค่าเช่า

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าหรืออัตราค่าเช่าของทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า¹ โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

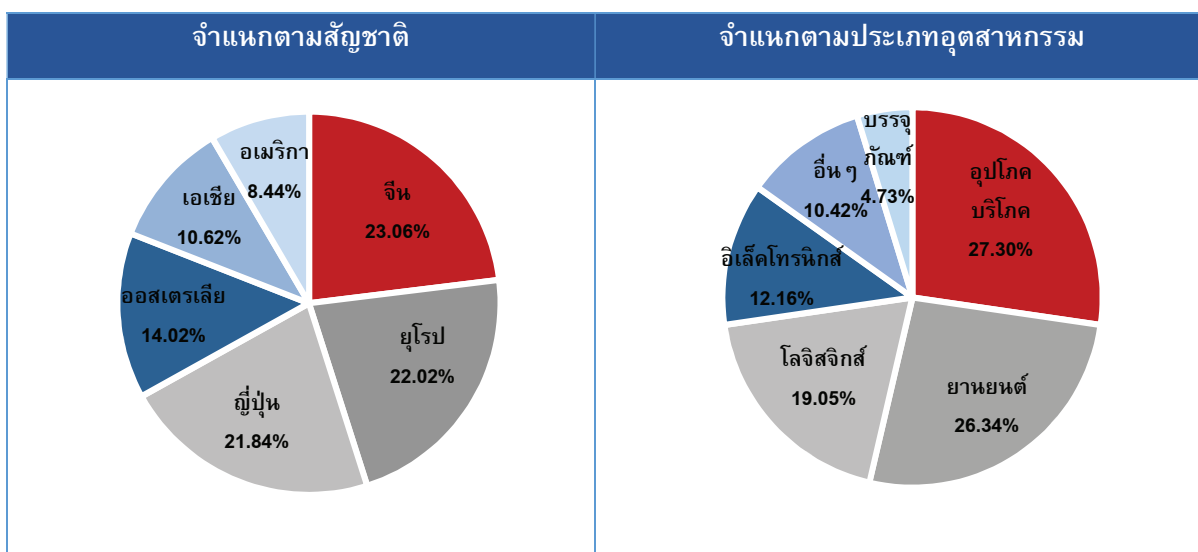
ประเภททรัพย์สินที่เช่า	ที่ตั้งทรัพย์สิน	อัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
โรงงานแบบ Attached Building	WHA ESIE 1, ESIE, WHA CIE1, WHA SIL	185 - 193
โรงงานแบบ Detached Building	WHA ESIE 1, ESIE, WHA SIL	200 - 210
คลังสินค้า	WHA LP1, WHA LP2, WHA LP4	147 - 155

หมายเหตุ ¹ กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2559 ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 วันที่ 4 มกราคม 2561 และลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 วันที่ 24 ธันวาคม 2561

3.5.3 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำแนกได้ ดังต่อไปนี้

1) รายละเอียดของผู้เช่า¹



หมายเหตุ ¹ คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม

2) ข้อมูลผู้เช่าตามสัดส่วนพื้นที่เช่า 10 ลำดับแรก

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่เช่ารวม	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Saffron Living Co., Ltd.	10.42%	2565	จีน	อุปโภคบริโภค
2	Visy Packaging (Thailand) Co., Ltd.	4.73%	2564	ออสเตรเลีย	บรรจุภัณฑ์
3	Nittsu Logistics (Thailand) Co., Ltd.	4.13%	2564	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
4	ZF Lemforder (Thailand) Co.,Ltd	3.62%	2566	เยอรมัน	ยานยนต์
5	DHL Supply Chain Co.,Ltd	3.28%	2565	เยอรมัน	โลจิสติกส์
6	Happy Foam Co.,Ltd	3.28%	2565	จีน	อุปโภคบริโภค
7	Jelly Belly Candy Company (Thailand) Ltd.	3.13%	2568	อเมริกา	อุปโภคบริโภค
8	Nikon (Thailand) Co.,Ltd	3.03%	2565	ญี่ปุ่น	โลจิสติกส์
9	Mektec Precision Component	2.69%	2567	ญี่ปุ่น	อิเล็กทรอนิกส์
10	Adient & Summit Corporation Ltd.	2.62%	2563	ออสเตรเลีย	ยานยนต์
	รวม		40.93%		

3.5.4 ช่องทางการจัดหาประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยจะมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้าหาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งการเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ และได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมในการบริหารและค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมที่รับจากการบริหารให้กับบุคคลอื่น ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินผลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ตามที่ระบุใน หัวข้อ 13 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์

การจัดหาทรัพย์สินเพิ่มเติม

กองทรัสต์มีโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

WHAID ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) เป็นระยะเวลา 7 ปีนับแต่วันที่ กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรกแก่กองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินในประเทศไทยประเภท อาคารโรงงานให้เช่า และ/หรือ อาคารคลังสินค้าของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) และ/หรือ บริษัทย่อยของ WHAID ในกรณีที่ WHAID และ/หรือ บริษัทย่อยของ WHAID มีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มีใช่เป็นการให้เช่าที่ดิน อาคารคลังสินค้า และ/หรือ อาคารโรงงาน แก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า โดย “บริษัทย่อย” ให้มีความหมายเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ก.จ. 17/2551 หรือที่แก้ไขเพิ่มเติมใน อนาคต และ “บริษัทย่อยของ WHAID” ไม่ให้หมายความถึงบุคคลดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทย่อยของ WHAID ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่ง กลายเป็นบริษัทย่อยของWHAID ภายหลังจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- 2) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด และบริษัทย่อยของบริษัท อีส เทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด

โดยการให้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทรัสต์ตามสัญญาตกลงกระทำการ จะไม่ใช่บังคับในกรณีที่ทำให้ WHAID หรือบริษัทย่อยของ WHAID ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาหรือข้อ ผูกพันใดๆ หรือตกเป็นผู้ผิดนัดตามสัญญาซึ่ง WHAID หรือบริษัทย่อยของ WHAID ได้ทำไว้กับ บุคคลใดๆ (ก) ก่อนวันลงนามในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) ก่อนวันที่บริษัทดังกล่าวจะกลายมาเป็น บริษัทย่อยของ WHAID ตามที่ได้นิยามไว้ข้างต้น

3.6 การกู้ยืมเงิน

การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ HREIT เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน นั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ HREIT โดยจะช่วยให้กองทรัสต์ HREIT มีโครงสร้างการ บริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ดีขึ้น

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงิน

ในการลงทุนของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์ได้เข้าทำ สัญญาเงินกู้กับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) (“ผู้ให้กู้”) โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวนรวม 3,320 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดย ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ระหว่างกองทรัสต์และ ผู้ให้กู้ โดยมีเงื่อนไขที่สำคัญดังต่อไปนี้

1) กู้จากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ให้กู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เหมราช
วงเงินกู้	ครั้งที่ 1 : 2,325 ล้านบาท ครั้งที่ 2 : 575 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภท เงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)
อายุสัญญาเงินกู้	5 ปี (นับจากวันที่เบิกเงินกู้ในแต่ละครั้ง)
การชำระเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นทั้งจำนวนเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ (ทั้งนี้สามารถชำระ คืนเงินต้นบางส่วนก่อนครบกำหนดอายุสัญญาได้ตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืม เงิน)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	1) นำสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ไปจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจให้กับผู้ให้กู้ ซึ่งมีมูลค่าหลักประกัน รวมไม่น้อยกว่า 2 เท่าของยอดเงินกู้ 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย และสลักหลังให้ผู้ให้กู้ เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุ มากกว่า 3 ปี 4) หลักประกันการกู้ยืมอื่นๆ (ถ้ามี) ตามที่กองทรัสต์และผู้ให้กู้อาจจะกำหนด ในสัญญาเงินกู้
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับ สถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตกลง ว่าสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของ จำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้า ลงทุนครั้งแรก 3) ผู้กู้จะให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติ ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	- ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ ถือหุ้น (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า - ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 5.5 เท่า (EBITDA = กำไรจากการดำเนินงาน ก่อนหักดอกเบี้ยและค่าใช้จ่าย ทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าจัดจำหน่าย และไม่รวมการปรับปรุง รายการอื่นที่มีใช้เงินสด อาทิเช่น รายการปรับปรุงจากการวัดค่าเงินลงทุน)

2) กู้จากธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

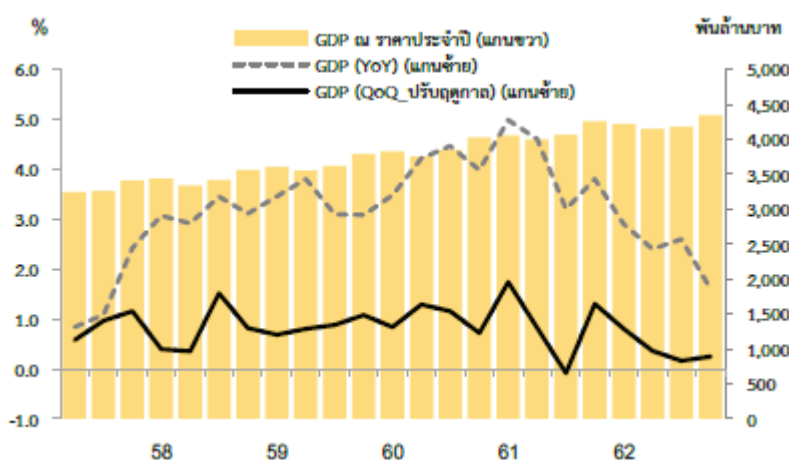
ผู้ให้กู้	ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้กู้	ทรัสต์ที่ทำในนามของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เหมราช
วงเงินกู้	วงเงินกู้ระยะยาว 420 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราตามที่ระบุในสัญญา โดย MLR หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง
การชำระเงินต้น	วงเงินกู้ระยะยาว 5 ปี
การชำระดอกเบี้ย	ชำระเป็นรายไตรมาส ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้
หลักประกันการกู้ยืม	สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มในครั้งที่ 2 นี้ และสิทธิการเช่าของ ทรัพย์สินปัจจุบันของกองทรัสต์ HREIT ที่ปราศจากการผูกพัน โดยมูลค่า หลักประกันตลอดอายุสัญญามีมูลค่ามากกว่า 2 เท่า ของยอดคงค้างสินเชื่อ ณ เวลาใดๆ การโอนสิทธิการเช่าเป็นประกัน / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ ประกันภัยและสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม / การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า / การ จดทะเบียนสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิเรียกร้อง และ/หรือ กรรมสิทธิ์ ประกันภัยเป็นหลักประกันภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	1) ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่ปลอดภาระผูกพันไปก่อภาระผูกพันกับ สถาบันการเงินอื่น (Negative Pledge) 2) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิม ชื่อ “บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)”) ตกลงว่าสัดส่วนการถือ หน่วยทรัสต์ในทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันจะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก 3) ผู้กู้จะให้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) หรือบริษัทในเครือเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปโดยมติ ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ หรือเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
ข้อปฏิบัติทางการเงิน	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือ หุ้น (Interest Bearing Debt/Equity Ratio) ไม่เกิน 1.0 เท่า ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (Interest Bearing Debt/ EBITDA Ratio) ไม่เกิน 6.5 เท่า

4. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

4.1 ภาพรวมทางเศรษฐกิจของประเทศ

เศรษฐกิจไทยโดยรวมทั้งปี 2562 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 4.2 ในปี 2561 โดยในด้านการใช้จ่าย การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนภาคเอกชน ขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 2.8 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 และร้อยละ 4.1 ในปี 2561 ตามลำดับ ส่วนการใช้จ่ายของรัฐบาล และการลงทุนภาครัฐ ขยายตัวร้อยละ 1.4 และร้อยละ 0.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.6 และร้อยละ 2.9 ในปี 2561 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้า ลดลงร้อยละ 3.2 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 7.5 ในปี 2561 ในด้านการผลิต การผลิตสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง สาขาโรงแรมและภัตตาคาร สาขาการขนส่ง การขายปลีก และการซ่อมยานยนต์และจักรยายนต์ และสาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า ขยายตัวร้อยละ 0.1 ร้อยละ 5.5 ร้อยละ 5.7 และร้อยละ 3.4 ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 5.5 ร้อยละ 7.6 ร้อยละ 6.6 และร้อยละ 4.4 ในปี 2561 ตามลำดับ ในขณะที่การผลิตสาขาอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 0.7 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 3.2 ในปี 2561 รวมทั้งปี 2562 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 16,879.0 พันล้านบาท (543.7 พันล้านดอลลาร์ สรอ.) เสถียรภาพทางเศรษฐกิจยังอยู่ในเกณฑ์ดี อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.7 และบัญชีเดินสะพัด เกินดุลร้อยละ 6.8 ของ GDP

ภาพที่ 1 : ภาพรวมเศรษฐกิจไทย



ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

4.2 สภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออุตสาหกรรม

4.2.1 สภาพตลาดโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในปี พ.ศ. 2562

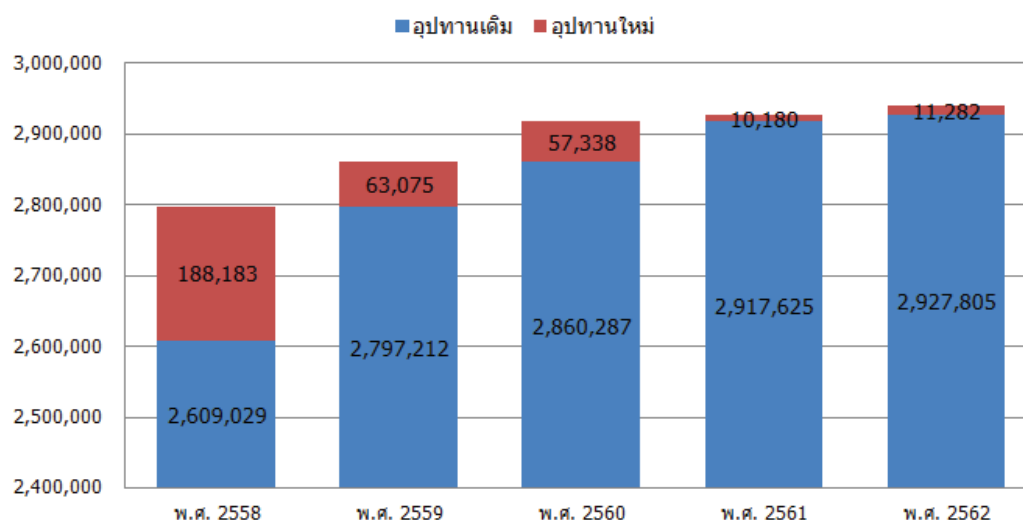
1) โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

อุปทาน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 อุปทานโรงงานสำเร็จรูปมี 2,939,087 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 11,282 ตารางเมตร อุปทานในปี พ.ศ. 2562 มีจำนวนเพิ่มขึ้นคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.4 จากปี พ.ศ. 2561 ทั้งนี้ จำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนมากในปี พ.ศ.

2558 คือ ประมาณ 188,183 ตารางเมตร ก่อนที่อุปทานใหม่จะเริ่มลดลงตั้งแต่ปีพ.ศ. 2559 จนถึงปัจจุบัน

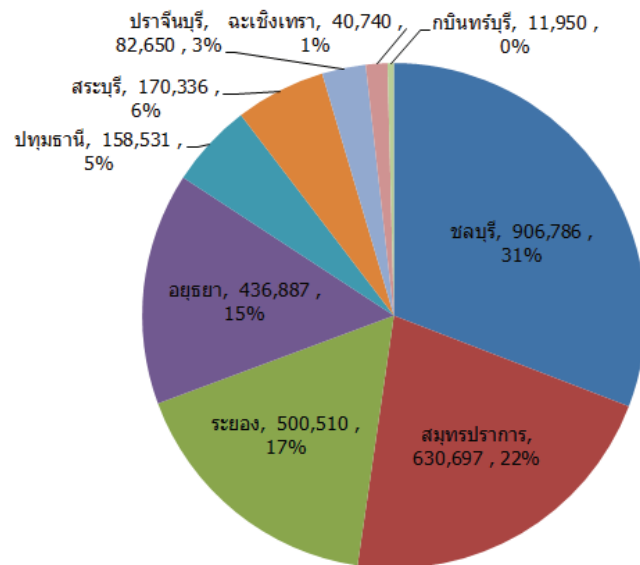
ภาพที่ 2 : อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558-2562



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา มีความเจริญ และมีแนวโน้มในการเติบโต ชลบุรี ถือเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรม อิโตเคมี, เครื่องใช้ไฟฟ้า, อาหาร, และภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง) อุปทานโรงงานสำเร็จรูปที่มีอุปทานเป็นอันดับสอง คือ จังหวัดสมุทรปราการ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22 จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยจังหวัดสมุทรปราการถือว่าตั้งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือเป็นศูนย์กลางการผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศและนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ มาก นอกจากนี้จังหวัดสมุทรปราการ ถือเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ไม่ว่าจะทำการขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ และสนามบิน อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสามนั้นอยู่ที่จังหวัดระยองคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17 ของอุปทานทั้งหมด

ภาพที่ 3 : อุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 จำแนกตามจังหวัดที่ตั้ง

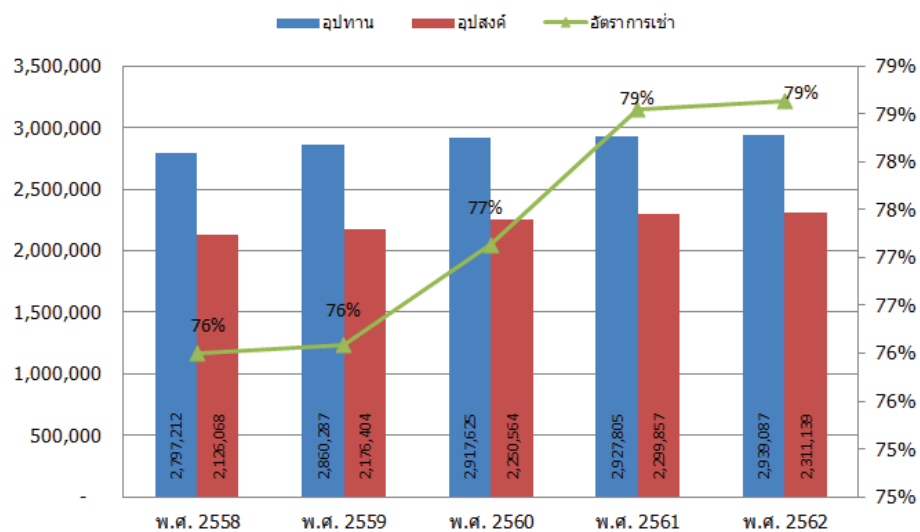


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 พื้นที่โรงงานสำเร็จรูปที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 2,311,139 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 2,939,087 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2561 ประมาณ 11,282 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปในปี พ.ศ. 2562 อยู่ที่ร้อยละ 79 ซึ่งเป็นอัตราคงที่เมื่อเทียบกับปี 2561

ภาพที่ 4 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558-2562



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในส่วนอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปที่สูงที่สุด ณ ปี พ.ศ. 2562 คือ บริเวณจังหวัดสมุทรปราการ มีอัตราการเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูปสูงที่สุดถึงร้อยละ 91.5 รองลงมาคือ จังหวัดฉะเชิงเทรา และ ชลบุรี มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 88.5 และร้อยละ 88.9 ตามลำดับ

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามจังหวัดตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562

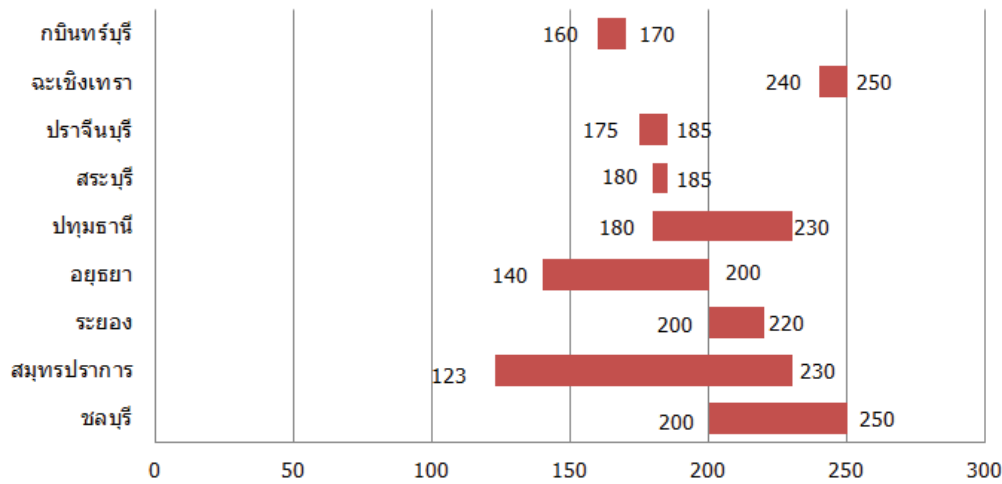
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
ชลบุรี	906,786	779,131	85.9%
สมุทรปราการ	630,697	576,824	91.5%
ระยอง	500,510	318,806	63.7%
อยุธยา	436,887	293,474	67.2%
ปทุมธานี	158,531	127,796	80.6%
สระบุรี	170,336	131,316	77.1%
ปราจีนบุรี	82,650	47,732	57.8%
ฉะเชิงเทรา	40,740	36,060	88.5%
กบินทร์บุรี	11,950	N/A	N/A
รวม	2,939,087	2,311,139	78.6%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่าพื้นที่

ราคาเช่าพื้นที่โรงงานสำเร็จรูป ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 ราคาเช่าพื้นที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดฉะเชิงเทรา และชลบุรี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 250 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นจังหวัดที่อยู่ในบริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก รองลงมาคือ จังหวัดปทุมธานี และสมุทรปราการ มีราคาเช่าพื้นที่สูงสุดอยู่ที่ 230 บาทต่อตารางเมตร บริเวณจังหวัดระยอง ชลบุรี และ ฉะเชิงเทรา ส่วนอัตราค่าเช่าโรงงานสำเร็จรูปที่ต่ำที่สุดอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ โดยเริ่มต้นที่ 123 บาท ต่อตารางเมตร เนื่องจากโรงงานสำเร็จรูปดังกล่าวตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรมและเป็นของผู้ประกอบการรายย่อย อีกทั้งตัวโรงงานสำเร็จรูปเป็นอาคารเก่าที่พัฒนามานานแล้ว

ภาพที่ 5 : ราคาเช่าเหมาเช่าและสูงสุดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2562



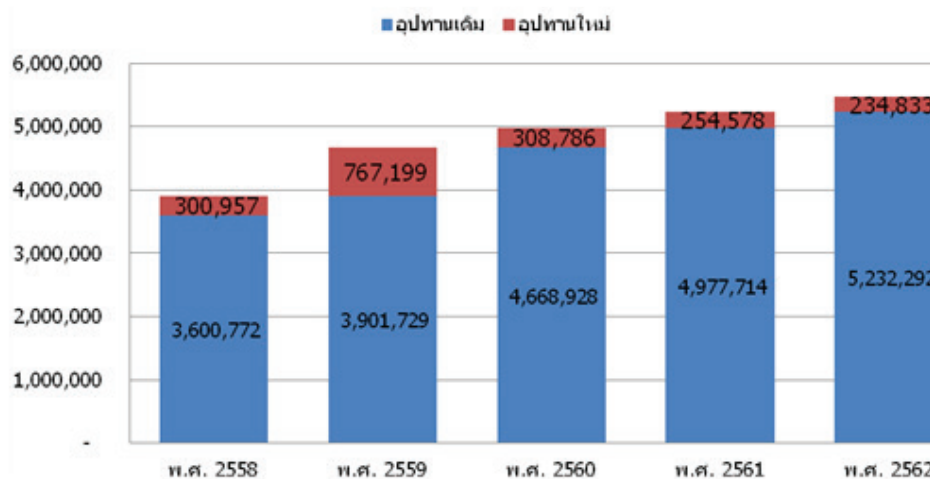
แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

2) คลังสินค้าสำเร็จรูป

อุปทาน

ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 อุปทานคลังสินค้ามีทั้งสิ้น 5,467,125 ตารางเมตร โดยมีอุปทานใหม่ทั้งสิ้นประมาณ 234,833 ตารางเมตร อุปทานใหม่ในปี พ.ศ. 2562 มีจำนวนลดลงคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 7.8 จากอุปทานทั้งหมดในปี พ.ศ. 2561 อุปทานใหม่โดยรวมในปีที่ผ่านมาเกิดขึ้นในหกพื้นที่ คือ จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี และจังหวัดชลบุรี โดยมีอุปทานใหม่นอกเขตพื้นที่ศึกษาอย่าง จังหวัดปราจีนบุรี และสุราษฎร์ธานี เช่นกัน ซึ่งสัดส่วนอุปทานใหม่สูงสุดเกิดขึ้นที่จังหวัดปราจีนบุรี มีสัดส่วนร้อยละ 25 จากอุปทานใหม่ทั้งหมด และรองลงมาคือจังหวัดชลบุรีตามลำดับ มีสัดส่วนที่ร้อยละ 22 จำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นสูงสุดในปี พ.ศ. 2559 มีจำนวนทั้งสิ้น 767,199 ตารางเมตร และมีอุปทานใหม่ในปี พ.ศ. 2560 มีจำนวนทั้งสิ้น 308,786 ตารางเมตร และอุปทานใหม่ในปี พ.ศ. 2561 มีจำนวนทั้งสิ้น 254,578 ตารางเมตร โดยมีจำนวนอุปทานเกิดใหม่ลดลงตามลำดับ

ภาพที่ 6 : อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558-2562

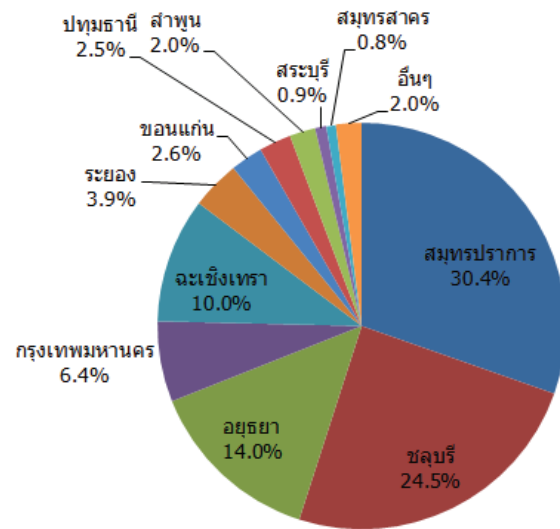


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30.4 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่ทางตะวันออกของกรุงเทพฯ โดยจังหวัดสมุทรปราการถือว่าตั้งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ เป็นจำนวนมาก เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมบางพลี โดยนิคมอุตสาหกรรมบริเวณนี้ ถือว่าเป็นศูนย์การผลิต มีทั้งโรงงานที่ผลิตสินค้า หรือ บริการเพื่อการบริโภคทั้งในประเทศ และนอกประเทศ จังหวัดสมุทรปราการอยู่ใกล้กรุงเทพฯ มาก นอกจากนี้จังหวัดสมุทรปราการ ถือว่าเป็นบริเวณที่มีความสะดวก ไม่ว่าจะทำการขนส่งทางบกและทางน้ำ ตั้งอยู่ใกล้ท่าเรือ สนามบิน และรถไฟ อุปทานคลังสินค้าที่มากเป็นอันดับสองนั้นอยู่ที่จังหวัดชลบุรี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.5 ของอุปทานทั้งหมด จังหวัดชลบุรีถือเป็นพื้นที่ที่กำลังพัฒนา มีความเจริญ และมีแนวโน้มในการเติบโต ชลบุรีถือเป็นศูนย์กลางของอุตสาหกรรมปิโตรเคมี, เครื่องใช้ไฟฟ้า, อาหารและภาคส่วนอื่นๆ ที่มีมูลค่าสูง อาทิเช่น การท่องเที่ยวและอสังหาริมทรัพย์ จังหวัดชลบุรีเป็นจังหวัดที่มีท่าเรือน้ำลึก (แหลมฉบัง)

ทั้งนี้จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอุปทานมากเป็นอันดับที่สาม ซึ่งมีร้อยละ 14.0 จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเป็นสถานที่ที่สะดวกในการจัดเก็บสินค้าเพื่อการจำหน่ายแบบปลีก และเพื่อการบริโภคภายในประเทศ เพราะทำเลที่ตั้งของจังหวัดพระนครศรีอยุธยาตั้งอยู่ ณ จุดศูนย์กลางของประเทศ ซึ่งสามารถกระจายสินค้าไปยังภาคเหนือ หรือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และสามารถกระจายสินค้าสู่กรุงเทพมหานครทั้งจังหวัดทางภาคใต้ อุปทานคลังสินค้าในจังหวัดฉะเชิงเทราเดิมอยู่ในอันดับที่ 4 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.0 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด สำหรับอุปทานคลังสินค้าในจังหวัดกรุงเทพมหานคร ระยอง ปทุมธานี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.4 และ 3.9 และ 2.5 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด ตามลำดับ

ภาพที่ 7 : อุปทานคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย จำแนกตามจังหวัดที่ตั้ง ณ สิ้นปีพ.ศ. 2562

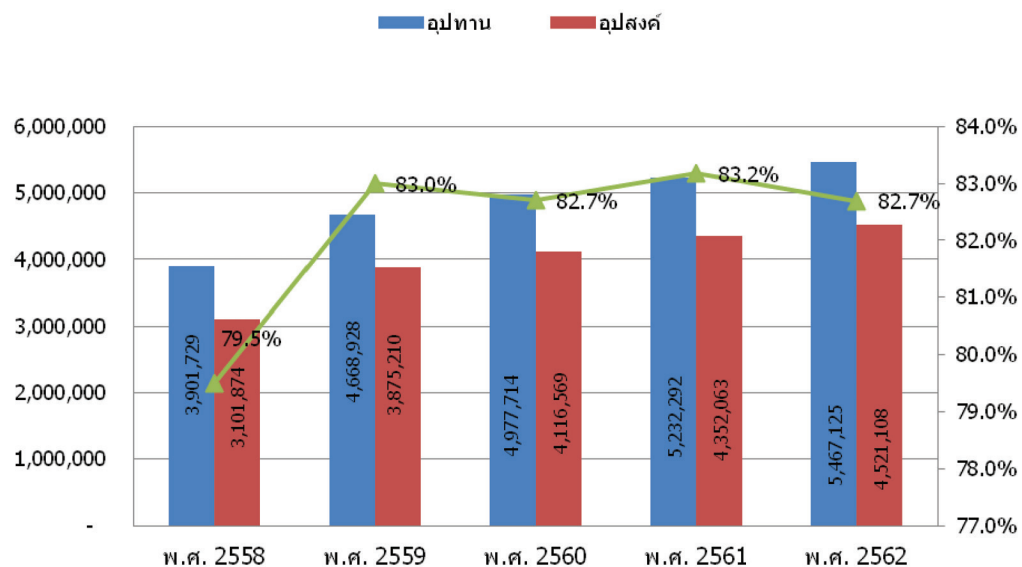


แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปสงค์

ณ สิ้นปีพ.ศ. 2562 พื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าไปแล้วทั้งสิ้นมีประมาณ 4,521,108 ตารางเมตร จากอุปทานทั้งสิ้น 5,476,125 ตารางเมตร โดยอุปสงค์เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2561 ประมาณ 169,045 ตารางเมตร อัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าในปี พ.ศ. 2562 อยู่ที่อัตราร้อยละ 82.7 เพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2561 ซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 83.2

ภาพที่ 8 : อุปทาน อุปสงค์และอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2558-2562



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าสูงที่สุด ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 คือ จังหวัด กรุงเทพฯ มีพื้นที่คลังสินค้าที่ถูกเช่าสูงที่สุดถึงร้อยละ 100 รองลงมาคือ จังหวัด ปทุมธานี และ ลำพูน มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 97.0 และร้อยละ 94.8 ตามลำดับ บริเวณสระบุรี เป็นบริเวณที่มีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าที่ต่ำ โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่คลังสินค้าอยู่ที่ร้อยละ 44.6

ตารางแสดงอุปทาน อุปสงค์ และ อัตราการเช่าพื้นที่ จำแนกตามสถานที่ตั้ง ณ พ.ศ. 2562

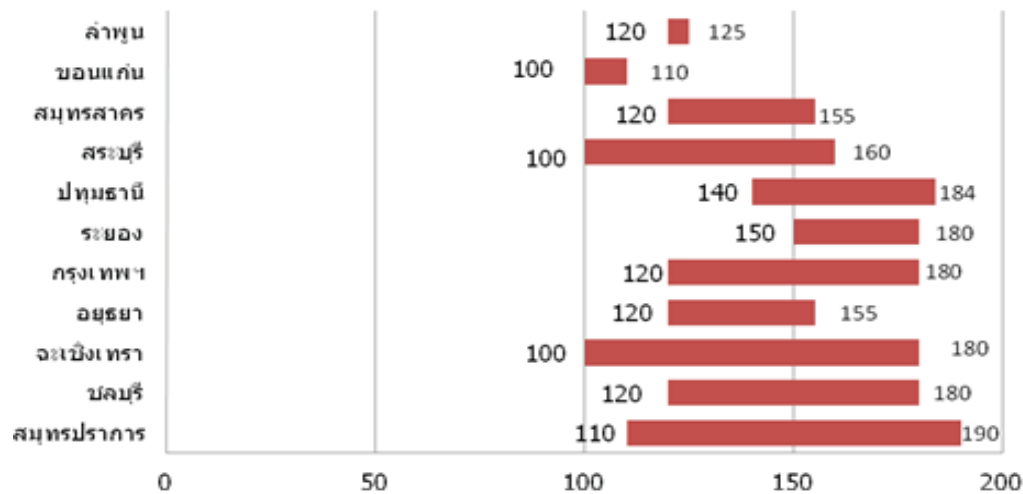
จังหวัด	อุปทาน	อุปสงค์	อัตราการเช่า
สมุทรปราการ	1,663,132	1,413,772	85.0%
ชลบุรี	1,340,607	964,184	71.9%
ฉะเชิงเทรา	545,041	413,802	75.9%
อยุธยา	765,713	702,241	91.7%
กรุงเทพฯ	351,467	351,467	100.0%
ระยอง	211,166	136,387	64.6%
ปทุมธานี	138,340	134,380	97.1%
สระบุรี	47,615	21,256	44.6%
สมุทรสาคร	41,771	38,810	92.9%
ขอนแก่น	139,902	130,242	93.1%
ลำพูน	112,000	106,120	94.8%
รวม	5,356,754	4,412,661	82.4%

แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่าพื้นที่

ราคาค่าเช่าพื้นที่คลังสินค้านั้นขึ้นอยู่กับแต่ละสถานที่ตั้ง ณ สิ้นปี พ.ศ. 2562 ราคาค่าเช่าที่สูงที่สุดนั้นอยู่ที่จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 190 บาทต่อตารางเมตร รองลงมาคือ จังหวัดปทุมธานี มีราคาค่าเช่าที่สูงสุดอยู่ที่ 184 บาทต่อตารางเมตร ส่วนบริเวณจังหวัด ระยอง ชลบุรี และฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นจังหวัดที่อยู่ในบริเวณระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาค ตะวันออก ซึ่งมีราคาสูงที่สุดอยู่ที่ประมาณ 180 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ ราคาค่าเช่า คลังสินค้าแปรผันตามปัจจัยหลายอย่าง อันได้แก่ สภาพของคลังสินค้า อายุของอาคาร และ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้าเพื่อให้มีคุณสมบัติพิเศษ

ภาพที่ 9 : ราคาเช่าเหมาเช่าและสูงสุดของคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทย พ.ศ. 2562



แหล่งที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4.2.2 แนวโน้มของภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า

ภาพรวมธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ามีแนวโน้มทรงตัวต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามหากพิจารณาจากปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อกับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือ การลดลงของจำนวนการผลิตของอุตสาหกรรมการผลิตในบางประเภท กล่าวคือ ธุรกิจยานยนต์ ที่มีการหดตัวลงในปีที่ผ่านมา เมื่อโรงงานรถยนต์ลดจำนวนการผลิต จึงส่งผลกระทบการขายตัวของธุรกิจโรงงานที่ผลิตอะไหล่ หรือชิ้นส่วนที่ใช้ในการผลิตรถยนต์ ทั้งนี้ปัจจัยหลักมาจากความกังวลเรื่องสงครามทางการค้าระหว่างจีน และสหรัฐ ส่งผลให้ความต้องการรถยนต์ทั้งในและนอกประเทศชะลอลงในระยะสั้นและอาจส่งผลในระยะยาวหากจีนและสหรัฐไม่สามารถบรรลุข้อตกลงในระยะถัดไปได้

ภาพรวมธุรกิจคลังสินค้าสำเร็จรูปให้เช่า พิจารณาจากจำนวนการผลิตรถยนต์ที่ลดลงในปี 2562 อาจส่งผลให้การขยายตัวของธุรกิจที่เกี่ยวข้องลดลงตามไปด้วยเช่นกันและส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้คลังสินค้าสำเร็จรูปในระยะถัดไป ทั้งนี้เมื่อดูจากตัวเลขของจำนวนตู้คอนเทนเนอร์นำเข้าและส่งออกผ่านท่าเรือแหลมฉบัง ณ ครึ่งปีแรก ปี 2562 พบว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์เงินบาทที่ยังแข็งค่าอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลกระทบต่อจำนวนตู้คอนเทนเนอร์นำเข้าและส่งออกผ่านท่าเรือแหลมฉบัง ณ ครึ่งปีหลัง ปี 2562 เช่นกัน อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการคลังสินค้าในพื้นที่ภาคตะวันออกในระยะถัดไป

สำหรับปัจจัยอื่น ๆ ที่ส่งเสริมให้ธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานสำเร็จรูปมีแนวโน้มที่ดีขึ้น โดยเฉพาะการพัฒนาคลังสินค้าในบริเวณพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) คือ นโยบายการสนับสนุนจากภาครัฐ ไม่ว่าจะเป็น การพัฒนาสนามบิน การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง และท่าเรือขนาดใหญ่ เพื่อยอมรับการพัฒนาโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง ระยะที่ 3 และ

โครงการพัฒนาท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 ทั้งนี้หากโครงการดังกล่าวประสบผลสำเร็จจะส่งผลเชิงบวกต่อระบบโลจิสติกส์ที่ครบวงจร และภาคอุตสาหกรรมของไทยที่จะขยายตัวเพิ่มขึ้นกลายเป็นแหล่งอุตสาหกรรม และโลจิสติกส์ของอาเซียน ทำให้มีผู้ประกอบการรายใหญ่ และนักลงทุนต่างประเทศเข้ามาลงทุนพัฒนานิคมอุตสาหกรรมในเขตเศรษฐกิจพิเศษ ตามแนวชายแดน และพื้นที่ภาคตะวันออก ซึ่งจะส่งผลต่อความต้องการในธุรกิจคลังสินค้าในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงไม่ว่าจะเป็น กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ หรือจังหวัดในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เพิ่มมากขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจ และการลงทุนของนักลงทุนในพื้นที่ อย่างไรก็ตามการนำเทคโนโลยีสารสนเทศ และระบบไอทีเข้ามาช่วยในการพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าถือเป็นสิ่งจำเป็นต่อผู้ประกอบการที่จะช่วยพัฒนาธุรกิจคลังสินค้าให้สามารถบริหารจัดการคลังสินค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และให้บริการได้ดีขึ้น เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าและสามารถแข่งขันกับคู่แข่งที่มีจำนวนเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต นอกจากนี้การหาพันธมิตรทางธุรกิจ และการร่วมทุนทางการค้ากับบริษัทข้ามชาติหรือบริษัทไทยขนาดใหญ่ยังเป็นช่องทางในการเสริมความแข็งแกร่งทางธุรกิจอีกด้วย

5. ปัจจัยความเสี่ยง

5.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

5.1.1 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์ ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทฯ เกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทฯ นำมาใช้หรือการลงทุนของกองทรัสต์ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าวการที่บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่วางไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน รวมทั้งโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ความสามารถของบริษัทฯ ในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทรัสต์ รวมทั้งการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของบริษัทฯ ในความเป็นจริงจะเป็นไปตามแผนที่วางไว้ หรือสามารถทำได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม

อนึ่ง บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทฯ ได้มอบหมายนโยบายให้แก่ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าทำกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวตามธุรกิจปกติ ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ได้แก่ การจัดเก็บรายได้และบริหารค่าใช้จ่าย การทำการตลาด การดูแลบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ให้ประสบความสำเร็จ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และ/หรือ รายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ หาก WHAID ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้ง

บุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่ของกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพเทียบเท่ากันหรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งในท้ายที่สุดแล้วอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาผลการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดระยะเวลาการจ้างบริหาร โดยจะมีการพิจารณาผลการดำเนินงานทุก ๆ 3 ปีและมีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินในโครงการอย่างมีประสิทธิภาพ และหากเกิดกรณีที่ต้องแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน WHAID บริษัทฯ จะจัดให้มีการพิจารณาคุณสมบัติต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เหมาะสมกับการบริหารทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้ง

5.1.2 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจสูญเสียบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กรรมการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนสำคัญในการจัดหาผลประโยชน์และบริหารจัดการการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การที่กองทรัสต์สูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สูญเสียบุคลากรหลักดังกล่าวไป จะเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้สายสัมพันธ์ทางธุรกิจและความชำนาญการหาบุคลากรที่มีความสามารถในระดับเดียวกันมาแทนที่เป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง และอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีความสามารถในการทำกำไรลดลงหรือทำให้ขาดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้บริษัทฯ ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ชักช้า เพื่อให้การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง

5.1.3 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุไปอีก 30 ปี และการอาจไม่ได้รับการต่อสัญญาเช่าทรัพย์สินออกไปอีก 30 ปี

เนื่องจากสัญญาเช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะทำกับเจ้าของทรัพย์สินทุกรายนั้น จะมีกำหนดเวลา 30 ปี โดยเมื่อสิ้นสุดกำหนดเวลาการเช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าได้ตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะให้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะต่อสัญญาเช่าได้อีก 30 ปี ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวตามคำมั่นที่ผู้ให้เช่าได้ให้ไว้ตามสัญญาเช่าก็ตาม โดยมีการกำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุสำหรับทรัพย์สินไปอีก 30 ปี และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า เป็นจำนวน 505.50 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก จำนวน 101.10 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง และจำนวน 30.33 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถระดมทุนได้เพียงพอตามค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ หรือจากสาเหตุอื่นใดก็ดีที่อาจไม่สามารถใช้สิทธิในการต่อสัญญาดังกล่าวได้ เช่น การผิดสัญญาโดยเจตนาของผู้ให้เช่า หรือการมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย หรือข้อปฏิบัติทางกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า หรือผู้โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอกไม่ปฏิบัติตามคำมั่น หรือการเข้าสู่กระบวนการล้มละลาย หรือฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า เป็นต้น

อย่างไรก็ดี ในการจัดหาเงินค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ กองทรัสต์สามารถตัดสินใจใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าได้โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าในปีที่ 21 ถึงปีที่ 25 ของระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์มีระยะเวลาพอสมควรในการพิจารณาการระดมทุนได้อย่างเพียงพอ กล่าวคือ ประมาณ 5-10 ปี เพื่อหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าและค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุจำนวน 505.50 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก จำนวน 101.10 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่หนึ่ง และจำนวน 30.33 ล้านบาท สำหรับทรัพย์สินหลักที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่สอง 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 จำหน่ายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เพื่อดำรงสถานะของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินที่ให้เช่ามาจำหน่ายกับกองทรัสต์โดยมีวงเงินจำหน่ายในจำนวนไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือในกรณีที่มีการกำหนดวงเงินจำหน่ายไว้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้กำหนดวงเงินจำหน่ายในจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สินที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ในการนี้ สำหรับกรณีที่มีกฎหมายกำหนดวงเงินจำหน่ายสูงสุดไว้สำหรับที่ดิน

แปลงใดทุกๆ 10 (สิบ) ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงดำเนินการเพิ่มวงเงิน
จำนวนให้เท่ากับจำนวนสูงสุดเท่าที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องสามารถให้ระบุได้ ณ ขณะนั้นๆ ซึ่งจะต้อง
ไม่สูงกว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 (สอง) รายที่ทำการประเมินทรัพย์สิน
ที่เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งนี้โดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่กองทรัสต์เช่า
ลงทุนครั้งแรก เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นกับ
กองทรัสต์จากการที่ไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าได้ตามสัญญาเช่าอีกด้วย

ซึ่งหากเกิดกรณีที่กล่าวมาข้างต้นและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่
กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และเป็นเหตุให้กองทรัสต์ไม่สามารถบังคับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่า
ได้ กองทรัสต์มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา
เช่า และ/หรือ บังคับจำนวนทรัพย์สินที่จำนวนภายใต้สัญญาเช่าได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระ
คืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงเงินหรือ
ผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทรัสต์ให้แก่กองทรัสต์ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์
จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
ซึ่งรวมไปถึงระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ อย่างไรก็ตาม วงเงินจำนวนอย่างสูงตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
กำหนด ณ ปัจจุบันมีดังนี้

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการนิคมอุตสาหกรรม ระบุว่า กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินจำนวน
อย่างสูงต้องไม่เกินราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดิน รวม
กับราคาส่งปลูกสร้างตามราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของ กนอ. หรือราคาที่คณะกรรมการกำหนด
หรือเห็นชอบ

ทั้งนี้ แม้กองทรัสต์จะเป็นเจ้าหนี้บุริมสิทธิบนทรัพย์สินที่จำนวนในวงเงินจำนวน (ซึ่งอาจต่ำกว่า
ความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง) อย่างไรก็ตาม หากกองทรัสต์ได้รับความเสียหายมากกว่าวงเงินจำนวน
กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุ
ผิวนดินเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า อย่างไรก็ตาม การดำเนินการดังกล่าวอาจใช้ระยะเวลาดำเนินการ และ/
หรือ ไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ได้

5.1.4 ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดี
เวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) แต่งตั้งให้ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ตามกลยุทธ์และ
นโยบายที่บริษัท กำหนด อีกทั้ง WHAID ยังมีความเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ในฐานะเป็นผู้ให้เช่า
ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และครั้งที่ 2

นอกจากนี้เนื่องจาก WHAID และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ยังคงเป็น
เจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-
Built) ให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/โลจิสติกส์พาร์คเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่า
ลงทุน และ WHAID ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“HPF”) อีกด้วย ซึ่ง WHAID จะทำหน้าที่บริหารและจัดหา
ผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่
กองทรัสต์เช่าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่างๆ ของ WHAID ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เ็น

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมีการกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีโครงสร้างของค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับค่าธรรมเนียมที่ WHAID ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ HPF และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่าง ๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้กำหนดร่วมกัน

5.1.5 ความเสี่ยงที่รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าพื้นที่ และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เมื่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าบริการของผู้เช่าพื้นที่สิ้นสุดลง

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่รายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย หรือผู้เช่าพื้นที่จำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่งมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ และทำให้ผู้เช่าพื้นที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทรัสต์จะต้องวางเงินประกันการเช่าตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทรัสต์ และสำหรับผู้เช่าส่วนใหญ่ กองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าและสัญญาบริการนั้นๆ ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่อาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถใน

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ บริษัทฯ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีนโยบายในการเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่ที่กำลังจะหมดสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลา 3-6 เดือนก่อนสัญญาเช่าจะครบกำหนด ดังนั้น เมื่อมีผู้เช่าพื้นที่ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่า บริษัทฯ ยังคงมีเวลาเพียงพอสำหรับการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาแทนที่

5.1.6 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของโครงการเนื่องจากคู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนและการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาตกลงกระทำการ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาข้างต้น คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้คู่สัญญาต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญา หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชย เยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ เนื่องจากการลงทุนของกองทรัสต์เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์ยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ เจ้าของทรัพย์สินปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว รวมถึงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินสิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำ

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

นอกจากนี้ หาก WHAID ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการไม่ดำรงสัดส่วนการถือหุ้นยวทรัสต์จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์ปฏิบัติตามเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงินของกองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระเงินต้น และ/หรือ ดอกเบี้ยตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือหากเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ (ซึ่งเหตุผิดนัดรวมถึงกรณีที่ WHAID และ/หรือ บริษัทในเครือของ WHAID มิได้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์) อาจส่งผลให้ผู้ให้เช่าดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทรัสต์สูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงและจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

5.1.7 ความเสี่ยงจากความเสียหายจากสัญญาเช่าพื้นที่บนหลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตกระแสไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคาเพื่อจำหน่าย (Solar Rooftop)

เนื่องจากบริษัท ด็บบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทย่อยที่ WHAID ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 68.86 อยู่ระหว่างการพัฒนาธุรกิจเกี่ยวกับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา บริษัท ด็บบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จึงเช่าช่วงพื้นที่บนหลังคาของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุนบางส่วนเพื่อประสงค์จะประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา โดยในระหว่างที่มีการติดตั้งหรือติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ดังนั้น บริษัท ด็บบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ตกลงที่จะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินขณะติดตั้งอุปกรณ์ Solar Rooftop (Contractor All Risk Insurance) เพื่อประกอบกิจการโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์โดยประกันดังกล่าวครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการดำเนินการติดตั้งอุปกรณ์

หรือดัดแปลงหลังคารวมถึงมีการจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance) แก่โครงการ Solar Rooftop และประกันภัยรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) อีกด้วย อย่างไรก็ตามหากมูลค่าความเสียหายดังกล่าวสูงกว่าวงเงินประกันหรืออยู่นอกเหนือกรรมสิทธิ์ประกันภัย บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)ในฐานะผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ทั้งนี้แม้ว่าผู้เช่าพื้นที่จะได้ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเข้าใช้ประโยชน์หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ซึ่งกองทรัสต์จะได้แจ้งให้ผู้เช่าพื้นที่ทราบถึงการติดตั้งอุปกรณ์เพื่อประกอบกิจการโครงการดังกล่าวในอนาคต การประกอบกิจการโครงการดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้สอยพื้นที่เช่าของผู้เช่าพื้นที่อาคารซึ่งอาจทำให้ผู้เช่าพื้นที่ยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบในด้านลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

5.1.8 ความเสี่ยงจากการที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิการก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ในพื้นที่ส่วนที่ติดกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ที่เป็นประเภทอาคารโรงงานแบบ Detached Building บางแปลงภายในนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ให้สิทธิผู้เช่าพื้นที่ในการต่อขยายอาคารบนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม กล่าวคือ พื้นที่แปลงที่ดิน (Plot of Land) สำหรับที่ดินและอาคารโรงงานประกอบไปด้วยพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติม (Unexpanded Leased Area) และพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ซึ่งเป็นที่ดินเปล่าที่ผู้เช่าพื้นที่สามารถร้องขอให้บริษัท บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเทรียลเอสเตท จำกัด (บริษัท WHAESIE) ก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) โดยหากมีการใช้สิทธิดังกล่าว บริษัท WHAESIE จะทำการก่อสร้างและเก็บค่าเช่าพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม ณ วันที่การก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าเฉพาะพื้นที่เช่าที่ไม่รวมส่วนขยายเพิ่มเติมเท่านั้น โดยพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม (Expandable Area) ยังเป็นของบริษัท WHA ESIE เนื่องจากพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวยังไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ใดๆ

เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างมีสิทธิผ่าน เข้า-ออก พื้นที่เช่าที่ติดกันเพื่อเข้าไปดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์ซึ่งผู้เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องการใช้สิทธิในพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติม นั้น ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ดังนั้น เมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รับแจ้งจากผู้เช่าพื้นที่ให้มีการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมติดกับอาคารที่เช่าของกองทรัสต์บนพื้นที่ส่วนขยายเพิ่มเติมนั้น การดำเนินการก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมดังกล่าวอาจกระทบต่อการใช้สอยของผู้เช่าพื้นที่และก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อย่างไรก็ตามในกรณีที่การก่อสร้างอาคารส่วนขยายเพิ่มเติมก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินกระทำความผิดกฎหมาย กฎระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมด นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ดำเนินการก่อสร้างจะจัดทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Contractor All Risk Insurance) เพื่อครอบคลุมความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างดังกล่าว

5.1.9 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากการลงทุนในทรัพย์สินครั้งแรก การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 กองทรัสต์มีภาระหนี้สินจากกู้ยืมเงินระยะยาววงเงิน 3,320 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 33.49 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ HREIT ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ และอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ อาจมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและ/หรือ เงินต้นตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงิน หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่นๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้กู้ อาจดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา อันเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงิน เช่น ใช้สิทธิในการบังคับตามสัญญาที่เกี่ยวกับการให้หลักประกันส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของกองทรัสต์ที่นำไปเป็นหลักประกันเงินกู้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจใช้ระยะเวลาในการดำเนินการ หรือไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีเท่ากับข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์โดยความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินที่กล่าวมาทั้งหมดนั้น อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรืออาจทำให้ประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าว โดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพื่อลดต้นทุนทางการเงินของกองทรัสต์ เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือการใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใดๆ กับเจ้าหนี้ เช่น การขอยยาระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

5.1.10 ความเสี่ยงที่กองทรัสต์ต้องพึ่งพาเจ้าของทรัพย์สิน หรือบุคคลที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด สำหรับการให้บริการสาธารณูปโภคบางประการ

การให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตามมาตรฐานที่ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ด้าบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คประกาศใช้ในโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ด้าบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค ซึ่งทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนตั้งอยู่ อาทิเช่น การให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ด้าบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค นำเพื่ออุตสาหกรรมและ

บริการบำบัดน้ำเสีย อาจดำเนินการโดยผู้ให้บริการซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม หรือผู้พัฒนาโครงการโลจิสติกส์พาร์ค (แล้วแต่กรณี) หรือบุคคลอื่นใดที่เจ้าของทรัพย์สินกำหนด ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค หรือบุคคลอื่นที่ให้สัญญากับผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์คหรือบุคคลอื่นนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ ซึ่งเหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้ผู้ให้บริการหยุดการให้บริการใดๆ ต่อผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งอาจเป็นอุปสรรคในการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ และอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

5.1.11 ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจจัดหาผู้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าที่ได้ชดเชยรายได้ค่าเช่าระหว่างช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่า และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาผู้เช่าได้ภายหลังสิ้นสุดระยะเวลาช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามสัญญาตกลงกระทำการ

เจ้าของทรัพย์สินตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์จากทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า และทรัพย์สินที่เช่าที่มีผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการ ต่ำกว่าอัตราขั้นต่ำ เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สิน โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่รับชดเชยรายได้แบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า

ในกรณีที่ครบกำหนดตามช่วงระยะเวลาที่มีการชดเชยรายได้ค่าเช่าแล้ว แต่กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในส่วนนี้ได้ หรือได้รับค่าเช่าต่ำกว่าค่าเช่าที่ได้รับชดเชยรายได้ อาจทำให้กองทรัสต์มีรายได้ลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ได้

5.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

5.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่า

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

อย่างไรก็ดี สถานที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค/เขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ระยอง และสระบุรี ซึ่งเป็นทำเลที่เหมาะสม เป็นหนึ่งในจุดศูนย์กลางของอุตสาหกรรมหลักของประเทศ และมี

เส้นทางการคมนาคมไปยังภูมิภาคอื่นได้อย่างสะดวก ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจึงสามารถดึงดูดให้ผู้ประกอบการเข้ามาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี นอกจากนี้ การที่ WHAID เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน และอาคารคลังสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เข้ามาเป็นระยะเวลาพอสมควร จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นได้

5.2.2 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของผู้เช่า และ/หรือ อุตสาหกรรม และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า

ในด้านความเสี่ยงของการกระจุกตัวของผู้เช่า ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 40.93 ของพื้นที่รวม โดยมีผู้เช่ารายใหญ่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 10.42 ของพื้นที่รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนั้นหากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาหรือไม่ต่อสัญญาจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ ในแง่ของการกระจุกตัวในด้านอุตสาหกรรมและสัญชาติของผู้เช่า มีการกระจุกตัวค่อนข้างน้อย โดยผู้เช่ามีการประกอบธุรกิจอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมยานยนต์ และธุรกิจโลจิสติกส์ คิดเป็นอัตราส่วนต่อพื้นที่เช่ารวมประมาณร้อยละ 27.30 ร้อยละ 26.34 และร้อยละ 19.05 ตามลำดับและผู้เช่ามีการกระจายตัวทางด้านสัญชาติมากขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยแบ่งเป็นสัญชาติจีน ยุโรป และญี่ปุ่นคิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่ต่อพื้นที่เช่ารวมประมาณร้อยละ 23.06 ร้อยละ 22.02 และร้อยละ 21.84 ตามลำดับ จะเห็นได้ว่าผู้เช่าไม่ได้กระจุกตัวที่สัญชาติใดสัญชาติหนึ่ง อย่างไรก็ตามหากเกิดการเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างอุตสาหกรรมหรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าหรือการยกเลิกสัญญาของผู้เช่าได้ และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

5.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์

เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนนี้เป็นสิทธิการเช่าที่ดินอาคารและสิ่งปลูกสร้าง กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่าเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าเนื่องจากช่วงระยะเวลาเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่าในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) อย่างไรก็ตามเนื่องจากในการทำสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้าศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) กับผู้เช่าในส่วนใหญ่มักมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปีทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพียงเท่านั้น นอกจากนี้เนื่องจากผู้เช่าบางส่วนมีความต้องการเช่าโรงงานและคลังสินค้านระยะสั้นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่าในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าของกองทรัสต์ได้

5.2.4 ความเสี่ยงจากมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามมูลค่าประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดทำให้โดยหรือในนามของบริษัท และเจ้าของทรัพย์สิน รวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วย ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นการเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตาม นอกจากนี้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินอาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่ใช้ในการคาดคะเน การประมาณการ และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต อื่นๆ ที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และมีปัจจัยอื่นๆ ที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้โดยชัดแจ้งหรือโดยนัยในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต

การประเมินค่าทรัพย์สินนี้ ไม่ได้เป็นความเห็น ไม่ว่าจะโดยชัดแจ้งหรือโดยนัยเกี่ยวกับราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในอนาคต หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ เมื่อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว นอกจากนี้ ข้อมูลดังกล่าวไม่ได้เป็นการรวบรวมเอาข้อมูลทั้งหมดที่อาจจะจำเป็นหรือเป็นที่ต้องการเพื่อใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การลงทุนในกองทรัสต์หรือในหน่วยทรัสต์ได้อย่างครบถ้วน รวมทั้งข้อมูลและรายการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้ให้สิทธิหรือเสนอทางแก้ไขแก่ผู้ลงทุนหรือบุคคลอื่นใดและไม่ได้ประสงค์ให้เกิดหรือไม่ควรที่จะนำไปตีความเป็นรูปแบบใดๆ ที่เป็นการประกันฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์หรือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่นใด

นอกจากนี้ บริษัท ได้มีการสอบถามข้อสมมติฐานที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ว่ามีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัท ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เสมอ หรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระรายอื่นๆ จะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ ดังนั้น บริษัท จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาที่กองทรัสต์ขายสิทธิในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้กำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าว หรืออาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

5.2.5 ความเสี่ยงที่สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่ามูลค่าตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางบัญชีและกองทรัสต์อาจต้องมีการลดทุนเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้น

กองทรัสต์อาจเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ตามการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อย่างไรก็ดี การกำหนดมูลค่าสุดท้ายที่กองทรัสต์เข้าลงทุนจะขึ้นกับปัจจัยหลายประการ อาทิเช่น สภาพทางเศรษฐกิจ ภาวะตลาดทุนอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เทียบเคียงกันได้ อัตราผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่ใกล้เคียงกัน ณ ขณะนั้น และความต้องการของนักลงทุน

ทั้งนี้ เนื่องจากมาตรฐานทางบัญชี มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปีแรกจะอ้างอิงจากมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน แต่มูลค่าทรัพย์สินในปีต่อๆ ไปจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งหากมูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสูงกว่าราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระในปีต่อไป กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากมูลค่าทางบัญชี และทำให้มูลค่าหน่วยลงทุน (NAV) ของกองทรัสต์ลดลง ทั้งนี้ การขาดทุนดังกล่าวเป็นการขาดทุนที่เปิดเผยตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งมีได้มีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทรัสต์ และมีได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด โดยกองทรัสต์จะบันทึกบัญชีจากรายการดังกล่าวเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน และมีผลต่อกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนส่วนหนึ่งเป็นเงินปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และบางส่วนเป็นเงินจากการลดทุนเพื่อจ่ายเงินคืนทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าทรัพย์สินที่ลดลงดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

5.2.6 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

5.2.7 ความเสี่ยงที่อาคารอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าที่ต่ออายุไป และ/หรือความเสี่ยงที่เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีไม่เพียงพอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีอายุเฉลี่ยประมาณ 7 ปี โดยทรัพย์สินดังกล่าวสามารถจำแนกตามช่วงอายุได้ดังนี้ น้อยกว่า 5 ปีอายุอาคารร้อยละ 0.46 ประมาณ 5-7 ปี

ร้อยละ 59.73 ประมาณ 7-10 ปี ร้อยละ 31.09 อายุประมาณ 10-15 ปี ร้อยละ 6.95 และอายุมากกว่า 15 ปี ร้อยละ 1.77

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

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

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

5.2.8 ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

กองทรัสต์ และผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตในการใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอย่างถูกต้อง หากกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวหรือใบอนุญาตถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ จะมีผลกระทบในทางลบต่อกองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง กล่าวคือจะทำให้กองทรัสต์ ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมต่อไปได้ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าช่วงได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้จะเป็นเหตุแห่งการเลิกสัญญาและกองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าช่วงได้อีกในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ดำเนินการหาผู้สัญญาเช่ารายใหม่แทนผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงและสามารถเจรจาตกลงกับผู้สัญญาเช่ารายใหม่ได้สำเร็จกองทรัสต์จะมีสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย

ตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงซึ่งหากกองทรัสต์ไม่สามารถหา
คู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินที่ลงทุนที่ได้รับอนุญาตได้ภายในเวลาอันควร
หรือไม่สามารถเจรจาตกลงกับคู่สัญญารายใหม่ในสัญญาฉบับใหม่โดยมีข้อกำหนดที่เป็นประโยชน์
ต่อกองทรัสต์ได้รายได้ของกองทรัสต์อาจหยุดชะงักหรือลดลงซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผล
ประกอบการของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ในกรณีที่ WHAID และเจ้าของทรัพย์สิน ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้า
ลงทุน ไม่สามารถต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมได้ เมื่อ
ใบอนุญาตดังกล่าวหมดอายุ ก็อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ คือ อาจ
ส่งผลให้ WHAID และเจ้าของทรัพย์สินไม่สามารถใช้ที่ดินในการปล่อยเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้และ
กองทรัสต์จะไม่สามารถให้ผู้เช่าช่วงใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปได้ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อผล
ประกอบการของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาตกลง
กระทำการที่จะทำขึ้นกับ WHAID และเจ้าของทรัพย์สินจะต้องดำรงสถานะเป็นผู้รับใบอนุญาตให้
ใช้ที่ดินและประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมจะนั้นหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์ย่อมมี
สิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายที่เกิดขึ้น

5.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

5.3.1 ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- 1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้ง
ในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- 2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- 3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- 4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่นๆ ของประเทศและ
ต่างประเทศ
- 5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- 6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และ
กฎระเบียบอื่นๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- 7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ
- 10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมี
พื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ในตลาดใดๆ
ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท
- 11) การกระทำของผู้เช่าพื้นที่ที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- 12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าแก่ผู้เช่า
รายใหม่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

- 13) ความสามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าพื้นที่ภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่นๆ
- 14) ความไม่เพียงพอของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น
- 15) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆ ได้อย่างพอเพียง
- 16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุน ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- 17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- 18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่
- 19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- 20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ
- 21) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่นๆ และ
- 22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆ ทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่างๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่างๆ ในประเทศไทยซึ่งมีทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

5.3.2 กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง เช่น ที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำ การที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่นๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เป็นหลักประกัน เนื่องจาก

ทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุของทรัพย์สิน ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่นๆ อีกทั้งการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติม ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

5.3.3 ความเสี่ยงทางการเมือง

ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีความเสี่ยงที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

5.3.4 การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

5.3.5 ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ นอกจากนี้กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืนหรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วน

ของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับจะคำนวณแบ่งตามสัดส่วนของเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ โดยคำนวณส่วนของกองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า หรือระยะเวลาการเช่าที่ต่ออายุ (แล้วแต่กรณี) ที่เหลืออยู่ ตามหลักการคำนวณที่กำหนดในสัญญาเช่า อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตั้งอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจาก การเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในเวลานั้นๆ ในอนาคต

5.3.6 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ถือครองนั้นอาจมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นรวมทั้งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่าง ๆ เพิ่มขึ้น

ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบทางลบหากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ เพิ่มขึ้นโดยรายได้ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างสอดคล้องกัน

ปัจจัยที่อาจส่งผลให้ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มสูงขึ้นได้แก่

- 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) ค่าใช้จ่ายจากการซ่อมแซมทรัพย์สินที่อาจมีจำนวนค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ได้คาดการณ์ หรือประมาณการไว้

5.3.7 ความเสี่ยงเกี่ยวกับเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สินอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทรัสต์อาจสูญเสีย และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจขาดรายได้ระหว่างการก่อสร้างกรณีเกิดความเสียหาย

การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์มีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่อัตราเงินชดเชยในกรณีที่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เกิดความเสียหาย เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น ด้วยเหตุดังกล่าว กรณีมีเหตุการณ์ร้ายแรง กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่อาจไม่

สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ หรืออาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายจากการประกันภัยอย่างเพียงพอ หากวงเงินเอาประกันภัย และ/หรือ เงินสินไหมที่ได้รับจากการประกันภัยดังกล่าวไม่เพียงพอ และ/หรือเกิดความล่าช้า กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้หอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

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

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

เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว ทางบริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดท่างเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

5.3.8 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 ทำให้มีความแตกต่างจากที่ได้ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวมิได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในปี 2554 เนื่องจากมีทำเลที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่สูงจากระดับน้ำทะเลพอสมควร (อาทิเช่น นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด (WHA ESIE) ประมาณ 126-134 เมตรจากระดับน้ำทะเล) และมีได้ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ซึ่งมีความเสี่ยงภัยต่อสถานการณ์อุทกภัยสูงหรือมีสถานการณ์อุทกภัยเกิดขึ้นสม่ำเสมอ อีกทั้งก่อสร้างบนพื้นที่ดินที่ถมสูงกว่าบริเวณข้างเคียง นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินได้ออกแบบระบบสาธารณูปโภคภายในนิคมอุตสาหกรรมให้ใช้ระบายน้ำขนาดใหญ่ และพื้นที่ภายในนิคมอุตสาหกรรมมีความลาดชันที่ช่วยให้การระบายน้ำเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยในอาคารในโครงการดังกล่าวโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกัน โดยการทำประกันภัยดังกล่าวจะครอบคลุมความเสี่ยงจากวินาศภัยทุกประเภทรวมถึงอุทกภัย (มีการจำกัดวงเงินไม่เกิน ร้อยละ 30 ของจำนวนเงินเอาประกัน) และโดยระบุผู้เช่า ผู้ให้เช่า และผู้ให้กู้ (ถ้ามี) เป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัย

6. ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

7. ข้อมูลสำคัญอื่น

-ไม่มี -

8. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

8.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และข้อมูลราคาหน่วยทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 6,223,370,892.24 บาท เรียกชำระเต็มจำนวน และมีจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น 702,634,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท

ราคาปิด ¹	8.80	บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุด ¹	8.85	บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุด ¹	8.75	บาทต่อหน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	6,183.18	ล้านบาท
ปริมาณการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) ²	1,089.79	พันหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	9.0860	บาทต่อหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	6,384.14	ล้านบาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	8.7966	บาทต่อหน่วย
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	6,180.82	ล้านบาท

หมายเหตุ ¹ ข้อมูลอ้างอิงตามวันทำการล่าสุด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562

² มาจากปริมาณการซื้อขายทั้งปีหารด้วยจำนวนวันที่มีการซื้อขาย

8.1.2 การจ่ายลดทุนชำระแล้ว

- ไม่มี-

ข้อมูลการจ่ายเงินลดทุนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

ครั้งที่	วันปิดสมุดทะเบียน	วันที่จ่าย	จำนวนเงินที่ ลดทุน	เงินลดทุน	มูลค่าหน่วยทรัสต์ หลังจ่ายเงินลดทุน
1	18 สิงหาคม 2560	31 สิงหาคม 2560	106,014,832.00	0.1862	9.8138
2	20 พฤศจิกายน 2560	30 พฤศจิกายน 2560	108,349,208.00	0.1903	9.6235
3	7 ธันวาคม 2560	20 ธันวาคม 2560	55,114,048.00	0.0968	9.5267
4	28 กุมภาพันธ์ 2561	13 มีนาคม 2561	53,329,929.18	0.0759	9.4508
5	23 พฤษภาคม 2561	31 พฤษภาคม 2561	132,797,848.50	0.1890	9.2618
6	23 สิงหาคม 2561	11 กันยายน 2561	134,203,115.90	0.1910	9.0708
7	22 พฤศจิกายน 2561	21 ธันวาคม 2561	134,203,115.87	0.1910	8.8798
8	4 มีนาคม 2562	26 มีนาคม 2562	15,879,530.76	0.0226	8.8572

8.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้นทรัสต์

8.2.1 กลุ่มผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ 10 รายแรก

ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ตามการปิดสมุดทะเบียนดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	105,395,609	15.00
2.	กองทุนเปิด ทหารไทย พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม พลัส	35,991,200	5.12
3.	บริษัท อากเนย์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	35,807,761	5.10
4.	บริษัท ทิพยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,347,200	3.18
5.	กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	11,916,052	1.70
6.	กองทุนเปิดแอล เอช พร็อพเพอร์ตี้ พลัส I	11,332,800	1.61
7.	นางสาวนุชรา วายกรณ์วิจิตร	11,143,000	1.59
8.	กองทุนเปิดกรุงไทย พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟลิกซ์เบิ้ล	9,879,200	1.41
9.	กองทุนเปิด แอล เอช ไทยพร็อพเพอร์ตี้	8,717,400	1.24
10.	กองทุนเปิด ธนชาตพร็อพเพอร์ตี้เช็คเดอริฟนด์	8,503,372	1.21
	รวมผู้ถือหุ้น 10 รายแรก	261,033,594	37.15
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	441,600,522	62.85
	รวม (Total)	702,634,116	100.00

8.2.2 กลุ่มผู้ถือหุ้นทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1.	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	105,395,609	15.00
	รวม (Total)	105,395,609	15.00

8.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

8.3.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคก่อนให้หมายถึงกำไรที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (ก) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์
 - (ข) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืม หรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้รับไว้แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรก ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปีการกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป ทั้งนี้เงื่อนไขข้างต้นต้องไม่ขัดต่อข้อ 1)

(ข) ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบพิจารณาผลการดำเนินงานก่อนจ่ายประโยชน์ตอบแทน โดยจะจ่ายภายในระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

4) ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนต้องเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ณวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย หากปรากฏว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นจะไม่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนเฉพาะในส่วนที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด
- (ข) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อระบุชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและอัตราประโยชน์ตอบแทนผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และอาจประกาศโดยวิธีใดวิธีหนึ่งดังต่อไปนี้ด้วย
 - (1) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือ
 - (2) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์หรือ
 - (3) ประกาศผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ
 - (4) ประกาศในหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ
- (ค) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 (สิบ) หรืออัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดของผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประเภทบุคคลธรรมดา

- (ง) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเช็คชัตคร่อม เฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ และส่งทางไปรษณีย์ตามที่อยู่ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์หรือนำเงินฝากเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่แจ้งไว้ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์จะเป็นผู้รับภาระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายในการโอนเงินที่เกิดขึ้นและภาระความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน (ถ้ามี) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะหักค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากจำนวนเงินที่จะส่งให้
- (จ) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้เงินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

8.3.2 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

8.3.3 ข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ย้อนหลัง

ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 กองทรัสต์มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 6 ครั้ง และเงินลงทุนจำนวน 8 ครั้งดังนี้

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลงทุน	รวม
23 พฤศจิกายน 2559 – 31 มีนาคม 2560	0.2647		0.2647	150.71		150.71
01 เมษายน 2560 – 30 มิถุนายน 2560	-	0.1862	0.1862	-	106.01	106.01
01 กรกฎาคม 2560 – 31 กันยายน 2560	-	0.1903	0.1903	-	108.35	108.35

ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	อัตราต่อหน่วยทรัสต์ (บาท)			จำนวนเงิน (ล้านบาท)		
	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม	เงินปันผล	เงินลดทุน	รวม
01 ตุลาคม 2560 – 31 ธันวาคม 2560	-	0.0968*	0.0968	-	55.11	55.11
		0.0759	0.0759		53.33	53.33
01 มกราคม 2561 – 31 มีนาคม 2561	-	0.1890	0.1890	-	132.79	132.79
01 เมษายน 2561 – 30 มิถุนายน 2561	-	0.1910	0.1910	-	134.20	134.20
01 กรกฎาคม 2561 – 31 กันยายน 2561	-	0.1910	0.1910	-	134.20	134.20
01 ตุลาคม 2561 – 31 ธันวาคม 2561	0.1684	0.0226	0.1910	118.32	15.88	134.20
01 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
01 เมษายน 2562 – 30 มิถุนายน 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
01 กรกฎาคม 2562 – 31 กันยายน 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61
01 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562	0.1987	-	0.1987	139.61	-	139.61

*เป็นการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลรอบวันที่ 1 ตุลาคม 2560 - 15 พฤศจิกายน 2560 เพื่อเป็นการรักษาสภาพประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมก่อนการเพิ่ม
ทุนครั้งที่ 1 ของกองทรัสต์ HREIT

9. โครงสร้างการจัดการ

9.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

9.1.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) (เดิมชื่อ บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด) ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (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 ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน)) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในบริษัท เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. แล้วเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2558

สรุปข้อมูลสำคัญของบริษัทฯ ดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล 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	www.hemarajreit.com
Email	ir@whai-rm.com
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 99.99)
รายชื่อกรรมการ	นางสาวจรีพร จารุกรสกุล นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ นายพรเทพ รัตนตรัยภพ

ที่มา : บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ข้อมูล ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2562

9.1.2 โครงสร้างการถือหุ้น

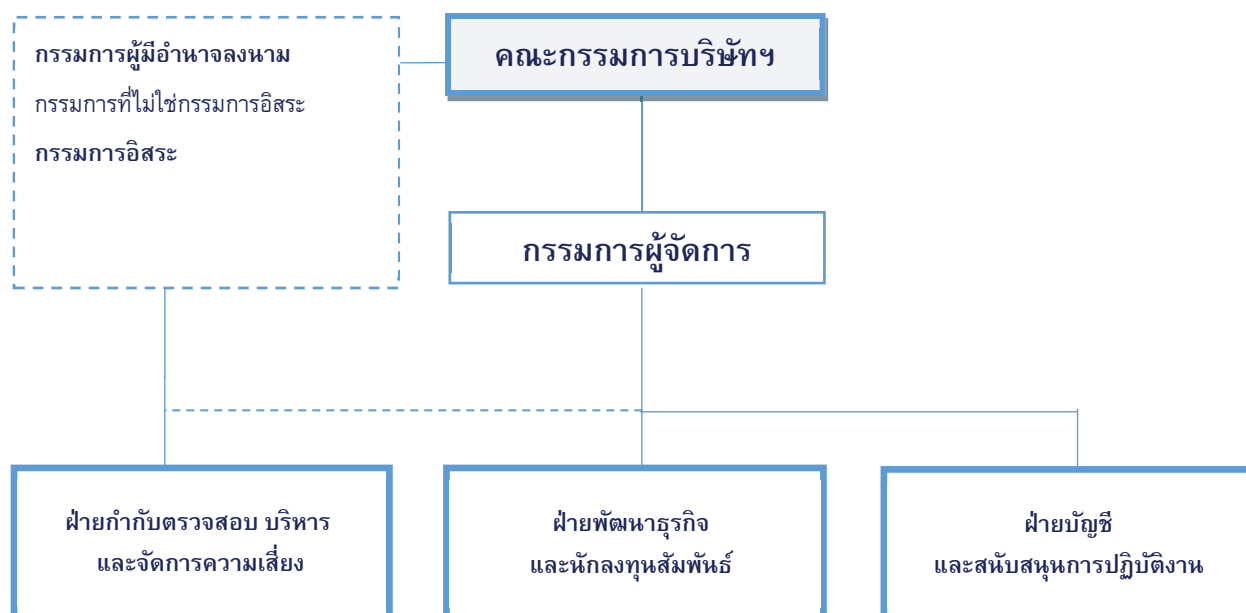
รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	3,499,998	99.9998
นางสาวชัชชนันต์ อนันตประยูร	1	0.0001
นางสาวจิรพร จารุกรสกุล	1	0.0001
รวม	3,500,000	100.00

ที่มา : บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

9.1.3 โครงสร้างการจัดการ

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

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ ประกอบด้วยสายงานหลัก 3 ฝ่ายงาน ประกอบด้วย ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน ดังนี้



ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

คณะกรรมการบริษัทฯ

นางสาวจรีพร จารุกรสกุล

ประธานกรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์และซัพพลายเชน มหาวิทยาลัยคริสเตียน
- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (MBA) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ
- ปริญญาตรี คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหิดล

ประวัติการอบรม :

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 210/2558, Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 94/2555, และ Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) รุ่นที่ 17/2559, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง (บยส.) รุ่นที่ 20/2558, วิทยาลัยการยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง (วตท.) รุ่นที่ 18/2557, สถาบันวิทยาการตลาดทุน
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร (วปอ.) รุ่นที่ 60/2560 วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านวิทยาการพลังงาน (วพน.) รุ่นที่ 9/2560 สถาบันวิทยาการพลังงาน

การดำรงตำแหน่งปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในกลุ่ม
 - บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ประธานคณะกรรมการ, ประธานคณะกรรมการบริหาร, ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง, กรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทนและประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลุ่มบริษัท
 - บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
ประธานคณะกรรมการบริษัท, ประธานคณะกรรมการบริหาร, ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน
- บริษัทย่อย
ประธานกรรมการและ/หรือกรรมการในบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 31 บริษัท

นายไกรลักษณ์ อัสวจิตรโรจน์

กรรมการ

ประวัติการศึกษา :

- ปริญญาโท สาขาวิศวกรรมการเงิน มหาวิทยาลัยนิวยอร์ก สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาการเงิน บัณฑิตวิทยาลัยแคลร์มอนท์ ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมอุตสาหการ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประวัติการอบรม :

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 175/2557, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

การดำรงตำแหน่งปัจจุบัน :

- บริษัทจดทะเบียนในกลุ่ม
 - บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
กรรมการบริษัท, กรรมการบริหาร, ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายกลยุทธ์ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน
- บริษัทย่อย
กรรมการในบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวน 17 บริษัท

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 :

- ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำภาควิชาบัญชี คณะบริหารธุรกิจ
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ผู้บริหาร

นางสาวจรรุชา สติมานนท์

รักษาการกรรมการผู้จัดการ

ประวัติการศึกษา :

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

ประสบการณ์ทำงาน :

- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบัญชี และสนับสนุนการปฏิบัติงาน
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชี
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

นางสาวบุษรินทร์ วัฒนสุนทรสกุล
ผู้จัดการฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง
ประวัติการศึกษา :
<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจและการบัญชี มหาวิทยาลัยขอนแก่น
ประสบการณ์ทำงาน :
<ul style="list-style-type: none"> Audit Manager บริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

นายหรรวดี รัตนรังสรรค์
ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ และนักลงทุนสัมพันธ์
ประวัติการศึกษา :
<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ สาขาวิศวกรรมโยธา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ประสบการณ์ทำงาน :
<ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ บริษัท เอ็มบีเค จำกัด (มหาชน) ผู้ช่วยรองกรรมการผู้จัดการฝ่ายวิศวกรรมและพัฒนาธุรกิจ บริษัท ดีคอนโปรดักส์ จำกัด (มหาชน)

9.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

หน้าที่โดยทั่วไป

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ด้วย ความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบ แสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ ตลอดจนข้อมูลทุกพื้นที่ได้ ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยเพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุนและมติ

ของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยรวม

2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ดังต่อไปนี้

- (ก) มีเงินทุนที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (ข) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (ค) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (ง) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม

อนึ่งเพื่อป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์อันอาจเกิดขึ้นในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่จะทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (จ) ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับ โดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สิ่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดๆ ในการปฏิบัติที่อาจฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่น่าจะส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งให้รวมถึงหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) จัดทำและจัดเก็บข้อมูลและเอกสารหลักฐานต่างๆ ในการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ โดยเมื่อทรัสต์ประสงค์จะ

ตรวจสอบการจัดการในเรื่องใด ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องให้ความร่วมมือในการนำเสนอข้อมูลและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งให้เข้าไปตรวจสอบในสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามที่ทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบให้เป็นที่มั่นใจได้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมาย หรือข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือไม่รักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในการเข้าไปตรวจสอบสถานที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบล่วงหน้าตามสมควร และหากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เข้าไปแล้ว ระยะเวลาที่ทรัสต์แจ้งดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาแจ้งขอตรวจทรัพย์สินที่เช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำและจัดส่งข้อมูลและเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจัดโครงสร้างรายได้ของกองทรัสต์ วิธีการจัดหาและจัดเก็บรายได้ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่สามารถเรียกเก็บจากกองทรัสต์ สัญญาที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำในนามกองทรัสต์กับบริษัทหรือบุคคลต่างๆ การเข้าลงทุนเพิ่มเติม การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อภาระหนี้ให้แก่ทรัสต์ เพื่อให้ทรัสต์นำมาวางแผนปฏิบัติงานในการกำกับดูแลและตรวจสอบการบริหารจัดการ การควบคุมภายใน และการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกนภัยเพื่อประกนภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตนตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม
- (4) ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (4.1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
 - (4.2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (4.2.1) ประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์แล้วแต่กรณี
 - (4.2.2) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์และแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่นความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้

- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (6) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์และลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ตามเหตุและกระบวนการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (7) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติแทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- (8) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (8.1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาซึ่งได้รับการคัดเลือกจากการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่ตนพิจารณา
 - (8.2) ไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- (9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี และส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 3(สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำนั้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (10) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ตลอดจนข้อมูลอื่นใดตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (11) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อทรัสต์ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามที่กำหนดเอาไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการเปิดเผยข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญหรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ นอกจากนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ชี้แจงจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรืองดเว้นการดำเนินการตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งหรือร้องขอ
- (12) หลีกเลี่ยงสถานการณ์ที่อาจทำให้เกิดข้อสงสัยในความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ตลอดจนหลักทรัพย์ และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้จัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ และพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์ กรรมการผู้บริหารและพนักงานทุกคนของบริษัทฯต้องไม่รับค่านายหน้า/ค่าธรรมเนียมเนื่องมาจากการพิจารณาคัดเลือกหรือซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และบริการอื่นใดให้แก่กองทรัสต์

(13) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่เปิดเผยส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากบริษัทหรือบุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ไว้ในหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือเชิญประชุมเพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ และรายงานประจำปีของกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้ลงทุนและทรัสต์ใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาความเป็นอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมต่างๆ เพื่อกองทรัสต์และความสมเหตุสมผลของธุรกรรมนั้น

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ใช้นิยามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- 1) เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพและสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องมีระบบงานดังต่อไปนี้
 - (ก) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ และระบบการจัดโครงสร้างเงินทุน การพิจารณาคัดเลือกการลงทุน 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) บริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์และดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 3) คัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะให้กองทรัสต์ไปลงทุนด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง โดยต้องบันทึกและจัดเก็บข้อมูล รวมทั้งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการคัดเลือก การตรวจสอบ และการตัดสินใจที่จะลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งให้แก่กองทรัสต์ไว้ด้วย ทั้งนี้ การคัดเลือกและตรวจสอบ (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ที่จะ

ให้กองทรัสต์ไปลงทุน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ยึดถือและปฏิบัติตามเป็นมาตรฐานขั้นต่ำในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

- 4) ดำเนินการต่างๆ ให้มั่นใจได้ว่าได้จัดการด้านการเงินและมูลค่าเชิงเศรษฐกิจของทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่าง มีอาชีพ 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 และประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม (เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า) ที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ สามารถจัดหาผลประโยชน์
 - (ช) จัดให้มีการวางแผนการจัดสัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่เหมาะสมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ (Tenant Mix)
 - (ซ) ควบคุมดูแลให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า
 - (ฌ) ควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎระเบียบที่บังคับกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
 - (ญ) ประเมินผลการปล่อยเช่าในอดีตเพื่อกำหนดเงื่อนไขในการปล่อยเช่าและจัดทำสัญญาเช่าให้เหมาะสมและประเมินผลความถูกต้องของการติดตามเรียกเก็บค่าเช่า เพื่อบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ หรือตัดหนี้สูญ หรือบันทึกหนี้สูญรับคืน (ในกรณีที่เรียกเก็บเงินได้ภายหลังตัดหนี้สูญ)
 - (ฎ) จัดให้มีระบบดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน เช่น ระบบแจ้งเตือนไฟไหม้ ระบบการติดต่อสื่อสาร และการจัดการเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน
 - (ฏ) กำหนดและใช้นโยบายและแผนการปฏิบัติงานในการบริหารบำรุงรักษา และปรับปรุงอาคารสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ได้ลงทุน
- 5) ตรวจสอบให้มั่นใจว่ากองทรัสต์มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิโดยถูกต้องในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน รวมทั้งสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าไปเป็นคู่สัญญา มีการจัดทำโดยถูกต้องตามกฎหมาย และมีผลผูกพันหรือสามารถใช้บังคับได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาดังกล่าว
- 6) จัดให้มีระบบในการจัดเก็บเอกสารหลักฐานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน รายงานประจำปีของกองทรัสต์ งบการเงิน และเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีของกองทรัสต์ และการปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ ที่มีผลบังคับกับกองทรัสต์ และทรัพย์สินที่ลงทุนโดย

เก็บรักษาข้อมูลและเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ ภายในระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว

- 7) จัดทำและเผยแพร่ทางการเงิน รายงานประจำปี และข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วน และเผยแพร่ภายในระยะเวลาที่กำหนดในกฎหมาย สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์ ต้องรับผิดชอบร่วมกันในเนื้อหาข้อมูลที่ประกาศหรือเผยแพร่ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนทั่วไป โดยต้องจัดให้มีระบบการตรวจสอบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เอกสารโฆษณา ประกาศตีพิมพ์ หรือเอกสารเผยแพร่อื่นใด ได้รับการตรวจสอบว่ามีความถูกต้องครบถ้วน ไม่ขาดข้อมูลสำคัญ และได้ให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจลงทุนแล้ว รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายประกาศและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องแล้ว
- 8) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์
- 9) ควบคุมดูแลให้กองทรัสต์ปฏิบัติเป็นไปตามกฎหมาย หรือแนวทางปฏิบัติที่ออกโดยหน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรกำกับดูแลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
- 10) จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กล่าวคือ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ซึ่งหมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์โดยจะจ่ายภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี แต่อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 11) ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ การเบิกจ่ายดังกล่าวกระทำได้เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน ภายใต้วงเงินที่ได้รับการอนุมัติจากทรัสต์ และต้องจัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายให้แก่ทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์สามารถตรวจสอบรายการดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่สมควร
- 12) ดำเนินการจัดทำ และ/หรือ จัดส่งและรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงไม่จำกัดเพียง ข้อมูลเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ อย่างไรก็ดี การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์โดยชอบไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทรัสต์เกิดสิทธิเรียกร้องต่อทรัสต์เพื่อความเสียหายใดๆ

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- 3) สำนักงาน ก.ล.ต.สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ตามประกาศ สช. 29/2555
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชีหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม

9.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

9.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	9 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนรามคำแหง แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร 10250
เลขทะเบียนบริษัท	0107536000676
โทรศัพท์	02 719 9555, 02 719 9559
โทรสาร	02 719 9546-7
Website	www.wha-industrialestate.com
ผู้ถือหุ้นใหญ่(สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวเนเจอร์ โฮลดิ้ง (ร้อยละ 98.54)
รายชื่อกรรมการ	นางสาวจริพร จารุกรสกุล นายเดวิด ริชาร์ด นาโตน นายวิวัฒน์ จิรัฏติกาลสกุล นายไกรลักษณ์ อัครฉัตรโรจน์ นายสมพงษ์ วนภา นายชาลิต เศรษฐเมธีกุล นางอัญชลี ชวนิชย์ นายประทีป เจริญพร

9.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

ในวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นล่าสุด ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2562 รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุดของบริษัทฯ มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ดับบลิวเอชเอ เวนเจอร์ โฮลดิ้ง	9,563,839,406	98.54

9.2.3 หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ทั่วไปในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน หรือหน้าที่ใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูล และกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ในการปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวให้สอดคล้องกับแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน กองทรัสต์จะต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับแบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องผูกพันตามแบบแสดงรายการข้อมูล หรือ หนังสือชี้ชวนหากแบบแสดงรายการข้อมูลหรือ หนังสือชี้ชวนไม่สอดคล้องกับหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญานี้ หรือ กำหนดหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการใดๆ ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และ/หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้รับคำตอบแทนสำหรับการปฏิบัติหน้าที่เพิ่มเติมดังกล่าวตามที่จะได้ตกลงกันต่อไป อย่างไรก็ดี หากหน้าที่นั้นมีผลเป็นการเพิ่มภาระหน้าที่ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ดังกล่าว ในกรณีดังกล่าว ทรัสต์มีสิทธิที่จะมอบหมายหน้าที่นั้นให้บุคคลอื่นปฏิบัติแทนได้ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้การปฏิบัติหน้าที่ของบุคคลดังกล่าวจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้เกินสมควร
- 3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และดูแลจัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนในเวลา และจำนวนที่เหมาะสม บุคลากรที่จัดให้มีดังกล่าวต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหาร

อสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งโครงสร้างที่จัดการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณา และในกรณีที่จะมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่จัดการบริหารฯ ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วันก่อนการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างที่จัดการบริหารฯ ในแต่ละคราว

- 4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และจะเสนอแผนการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว ต่อผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 (หกสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอให้ทรัสต์เพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีแต่ละปี โดยส่งพร้อมกับแผนการดำเนินงานประจำปีล่วงหน้า 5 (ห้า) ปี เฉพาะที่เกี่ยวกับการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (Major Renovation)

ทั้งนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาแก้ไขแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับ

- (ก) การเปลี่ยนแปลง หรือการพัฒนาของสถานะทางเศรษฐกิจ การเงิน และการเมืองของประเทศไทยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (ข) เหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน
- (ค) เหตุการณ์อื่นใดที่อาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน หรือการประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน

โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีการประชุมเพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตามแนวการดำเนินงานประจำปีทุก ๆ ไตรมาสในวันและเวลาตามที่จะได้ตกลงกัน

- (1) ในกรณีที่ข้อโต้แย้งใด ๆ ซึ่งไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีคู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยเมื่อปรับเปลี่ยนแล้วประมาณการค่าใช้จ่ายรวมจะเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของประมาณการค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จโดยเร็ว แต่ทั้งนี้ต้องจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีให้แล้วเสร็จ 15 (สิบห้า) วันก่อนวันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาเห็นว่าเหมาะสม
- (2) หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวได้ ทรัสต์สเวนสิทธิที่จะตัดสินใจในแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว ซึ่งการตัดสินใจของทรัสต์ให้เป็นที่ยุติ ในการพิจารณาตัดสินใจดังกล่าว ทรัสต์จะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน และสัญญาการเข้าลงทุนในทรัสต์สินของกองทรัสต์

ประกอบกับกฎหมาย และ/หรือกฎ ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และแนวทางในการดำเนิน
ธุรกิจที่เหมาะสมและสภาวะทางเศรษฐกิจในขณะนั้น

อย่างไรก็ดี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าว
ได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากประโยชน์สูงสุดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์
ลงทุนประกอบกับสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปี ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยน
แผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน
และผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นเป็นลาย
ลักษณ์อักษรและแจ้งให้ทรัสต์ทราบถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน
ประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน และกองทรัสต์มี
งบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้นรวมถึงการ
ดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามแผนการ
ดำเนินงานประจำปี ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอให้ปรับเปลี่ยนในวรรคก่อน ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ได้เสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยน
แผนการดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 45 (สี่สิบห้า) วัน
เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ได้อนุมัติการปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานประจำปีนั้นแล้ว
ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอให้ทรัสต์พิจารณาถึงรายละเอียดการปรับเปลี่ยนแผนการ
ดำเนินงานประจำปีเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 (สิบห้า) วัน

- 5) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเก็บรักษาสำเนาเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร
อสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นและสมควร ซึ่งรวมถึงชุดสำเนาเอกสารประกอบยืนยันการ
จ่ายเงินสดย่อยต่างๆ ซึ่งรวมถึง ไฟล์สแกนสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่ผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ดำเนินการ หรือติดต่อประสานงานเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 (ห้า) ปี
ย้อนหลังในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และผู้ที่เกี่ยวข้อง
ตรวจสอบ และจะส่งมอบสำเนาเอกสารดังกล่าวคืนแก่กองทรัสต์เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด

9.3 ทรรศน์

9.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทรรทัศน์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
เลขทะเบียนบริษัท	0105535048398
โทรศัพท์	02 949 1500
โทรสาร	02 949 1514
Website	http://www.scbam.com

9.3.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่สูงสุดของบริษัท มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน	19,999,998	99.99

9.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรรทัศน์

ทรรทัศน์มีหน้าที่ในการจัดการกองทรรทัศน์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้รับประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และความเป็นอิสระ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรทัศน์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) หน้าที่สำคัญของทรรทัศน์ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรรทัศน์ ได้แก่

- 1) ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรรทัศน์บริหารจัดการกองทรรทัศน์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรทัศน์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมตลอดจนดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรรทัศน์ตามที่เห็นสมควร กรณีที่ผู้จัดการกองทรรทัศน์กระทำการหรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรรทัศน์ หรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3) เข้าร่วมประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรรทัศน์ทุกครั้ง โดยหากต้องมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรรทัศน์ ทรรทัศน์จะต้องตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรทัศน์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมทั้งทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรรทัศน์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรรทัศน์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- 4) จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- 5) จัดทำรายงานเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์พร้อมกับรายงานประจำปีของกองทรัสต์ โดยระบุว่าทรัสต์มีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์ว่าเป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศและข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- 6) ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถดูรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

9.4 ข้อมูลผู้ติดต่ออื่น

9.4.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ	บริษัท ไพร์วอเดอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
ที่อยู่	179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2824-5000

9.4.2 นายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ชื่อ	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนน รัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	0-2009-9000

9.4.3 ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อ	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
ที่อยู่	731 อาคารพีเอ็ม ทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	0-2247-4715-6 , 0-2248-0116-7

9.4.4 ผู้วิจัยตลาด

ชื่อ	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่	65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์ ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์	0-2643-8223

9.4.5 ที่ปรึกษาองค์กร

ที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ	บริษัท อาร์แอล เคาน์เซล จำกัด
ที่อยู่	62/15 ถนนรัชโยธิน แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	0-2235-3076

10. การกำกับดูแลกองทรัสต์

10.1 นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทรัสต์

เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ มีการจัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน เพื่อกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทฯ รวมทั้งกรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างถูกต้อง โปร่งใส มีประสิทธิภาพ บรรลุวัตถุประสงค์ในการดำเนินกิจการตามหลักการกำกับดูแลที่ดี รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับตรวจสอบ บริหาร และจัดการความเสี่ยงจะทำหน้าที่ในการกำกับดูแลบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์และการลงทุนของกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อีกทั้งยังทำหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินงานของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามระบบงานที่ปรากฏอยู่ในคู่มือระบบการทำงานและระบบการควบคุมภายใน และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่ากองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ที่ราบถึงกฎหมายและกฎระเบียบที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง และปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถเพียงผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

10.2 คณะกรรมการชุดย่อย

- ไม่มี -

10.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ซึ่งโดยทั่วไปจะมีวาระที่สำคัญในการประชุม ดังนี้

10.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม และกระบวนการประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ กำหนดให้ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาส ละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ทุกครั้ง องค์ประชุมจะต้องประกอบด้วยกรรมการเข้าประชุมด้วยตนเองเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และมติทั้งปวงของคณะกรรมการจะต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นด้วยเกินกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงที่เข้าร่วมประชุม และในการออกเสียงคะแนนในการประชุมคณะกรรมการนั้น กรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนและจะต้องออกจากการประชุมในระหว่างการประชุมวาระนั้นๆ ด้วยเช่นกัน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ประธานในที่ประชุมจะเปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นอย่างเปิดเผยก่อนการลงคะแนน และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระการ

ประชุม โดยบริษัท จะจัดทำบันทึกการรายงานการประชุม (Minutes of meeting) คณะกรรมการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยรายงานการประชุมดังกล่าวจะบันทึกสาระสำคัญของเรื่องที่เสนอเพื่อพิจารณา ความเห็น และมติของที่ประชุม โดยจัดเก็บต้นฉบับร่วมกับหนังสือเชิญประชุมและเอกสารประกอบการประชุม และจัดเก็บสำเนาในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกสำหรับกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบ

10.3.2 ธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

บริษัท ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณาติดตามผลการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท และให้คำแนะนำที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจว่า การดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงกำหนดกรอบแนวทางแก้ไขปัญหาเพื่อให้สามารถจัดการอุปสรรคปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างทันเวลาและเหมาะสมเพื่อพิจารณารับทราบหรือเพื่ออนุมัติการดำเนินงานในเรื่องดังต่อไปนี้

- 1) ผลประกอบการของบริษัท และกองทรัสต์
- 2) ผลการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ ในบริษัท อันได้แก่ ฝ่ายกำกับ ตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยง ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ และฝ่ายบัญชีและสนับสนุนการปฏิบัติงาน รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นในการปฏิบัติงาน และแนวทางในการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 3) จุดอ่อนด้านระบบควบคุมภายในและระบบการปฏิบัติงานของบริษัท ในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแนวทางและความคืบหน้าในการแก้ไข
- 4) ความคืบหน้าในการดำเนินการตามแผนธุรกิจและแผนการตลาดที่กำหนดขึ้นโดยบริษัท ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้น และแนวทางในการดำเนินการแก้ไขปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
- 5) ร่างงบประมาณประจำปีของกองทรัสต์ แผนธุรกิจ รวมถึงกลยุทธ์ทางธุรกิจของกองทรัสต์ที่ได้จัดทำขึ้นโดยบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ด้วยความร่วมมือและสนับสนุนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 6) แนวทางในการบริหารและจัดการความเสี่ยงหรือเหตุอื่นใดที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดการกองทรัสต์
- 7) แนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 8) รายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) และรายการใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวจะเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์ สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 9) เรื่องใดๆ ก็ตามที่ต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยทรัสต์ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น ในปี 2562 ได้มีการนำวาระสำคัญเข้าประชุมกรรมการบริษัท ได้แก่วาระเกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เหมราช โดยคณะกรรมการอนุมัติให้มีการลงทุนเพิ่มเติมและให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป โดยจะเรียกประชุมในวันที่ 10 กรกฎาคม 2562 แต่ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนบางรายการให้เหมาะสม คณะกรรมการจึงมีมติอนุมัติให้ยกเลิกการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังกล่าว

10.4 การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

ควบคุมมิให้มีการนำข้อมูลภายใน (Insider Information) ของบริษัทฯ และของกองทรัสต์ ไปใช้ประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น โดยการจำกัดการเข้าถึงและรับรู้ข้อมูล (Limited Access) ไว้เฉพาะผู้ที่ต้องรับรู้ข้อมูลเพื่อนำไปใช้ในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ของตน (Should-Know Person) โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท มีหน้าที่รับผิดชอบในการป้องกันมิให้บุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาตได้รับข้อมูลที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน และป้องกันมิให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ของกองทรัสต์และของบริษัทฯ ก่อนที่บริษัทฯ จะได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงมีมาตรการห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการรับทราบข้อมูลภายใน (Insider Information)

10.5 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

10.5.1 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

- 1) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็น การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส.3 ก.
 - (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์ หรือ สิทธิครอบครองประเภทน.ส.3 ก.
- 2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สิน หรือมีข้อพิพาท ใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สิน หรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จาก อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็น ประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม
- 3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้น ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อ ผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ กองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้ กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง

- 4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 (เจ็ดสิบห้า) ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- 5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (ก) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ และเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 (หก) เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 (สอง) ราย และ
 - (ข) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (ก) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 (ห้าร้อย) ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 7) ในกรณีที่ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิครอบครองดังกล่าว หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดให้มีการรับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่า ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่นๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เช่นจัดให้มีการจัดทำข้อตกลงกระทำการจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อรับรองการปฏิบัติตามสัญญาและชดเชยค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์หรือจัดให้มีข้อสัญญาหรือข้อตกลงที่ให้สิทธิกองทรัสต์สามารถเข้าไปแก้ไขการผิดสัญญาโดยตรงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้และเข้าสวมสิทธิเป็นผู้เช่าได้โดยตรง เป็นต้น
- 8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ เบื้องต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 (เก้าสิบเก้า) ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ พ.ร.บ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดในทำนองเดียวกับกรณีลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์

นอกจากนี้ วิธีการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เพิ่มเติมของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง
 - (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เช่น ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมายสภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนและความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรมเป็นต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้องโดยในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าหรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นที่เกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
 - (ข) วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อเช่าหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
 - (ค) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักโดยจะต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่ถูกต้องและเป็นมูลค่ายุติธรรมอันจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในอัตราที่เหมาะสมกับต้นทุนการซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และการสอบทานรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ แนวปฏิบัติในการจัดการกองทุนและทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยยึดถือเป็นมาตรฐานการปฏิบัติงานขั้นต่ำ

- (ง) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า
- 2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก จะต้องมีการของหมายและระบบในการอนุมัติ รวมทั้งกระบวนการของความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้วแต่กรณี ให้สอดคล้องและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง

10.5.2 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีวัตถุประสงค์ที่จะสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่เหมาะสม และยั่งยืนในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยมีนโยบายในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่ลงทุนดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าระยะยาวในที่ดินและสิทธิการเช่าระยะยาวในอาคารโรงงานและคลังสินค้าซึ่งกองทรัสต์ทำสัญญาเช่าจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด
- 2) ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สิน และเป็นผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และอาคาร ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายในการนำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าโดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินประเภทโรงงานและคลังสินค้า ให้มีหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยมีหน้าที่ดำเนินการติดต่อหาลูกค้าหาผู้ที่มีความประสงค์ที่จะใช้บริการ และ/หรือเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าว รวมทั้งเจรจาข้อสัญญากับผู้ที่สนใจในการเช่าพื้นที่ นอกจากนั้นยังมีหน้าที่ในการทำการตลาดและส่งเสริมการตลาดโดยติดต่อกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านนายหน้าต่างๆ ด้วย

ลักษณะของสัญญาเช่า

กองทรัสต์โดยทรัสต์ได้เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่โดยตรง โดยรายได้และกระแสเงินสดที่กองทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่ดินและอาคาร และค่าบริการ จากการให้เช่าโรงงานและคลังสินค้า ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่ใกล้เคียงกัน เช่น

- 1) รายได้ค่าเช่ารายเดือน มาจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานหรือคลังสินค้า
- 2) รายได้ค่าบริการรายเดือนเป็นรายได้ที่เรียกเก็บจากสัญญาบริการ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาอาคารพื้นที่ส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนกลาง

สัญญาเช่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนมีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า รวมถึงสัญญาเช่าของผู้เช่า ทำให้ความเสี่ยงจากการได้รับผลกระทบจากอุตสาหกรรมหรือประเทศใดประเทศหนึ่ง อันอาจจะส่งผลทำให้สูญเสียรายได้ลดน้อยลง นั้นค่อนข้างต่ำ(โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมใน ส่วนที่ 2 ข้อ 2.5 ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์) โดยรายได้ตามสัญญาเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกจะประมาณร้อยละ 22.66 ของรายได้ตามสัญญาเช่าพื้นที่ทั้งหมดของทรัพย์สินหลักที่ลงทุน อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาโดยรวมแล้วจะพบว่าทรัพย์สินหลักที่ลงทุนมีผู้เช่ารายใหญ่เป็นบริษัทขนาดใหญ่ซึ่งมีความน่าเชื่อถือ

10.6 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง รวมทั้งกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอเพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ตลอดจนควบคุมดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ และความรับผิดชอบเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ตลอดจนกฎหมาย และประกาศต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยต้องดำเนินการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นผู้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าไปลงทุน เช่น การบริหารงานประจำวันบนอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการดำเนินการอย่างน้อยในเรื่องต่อไปนี้

- 1) มีการประเมินและวิเคราะห์ประสบการณ์ ชื่อเสียง และผลงานในอดีตของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น ความสามารถในการจัดหาผู้เช่า การติดตามหนี้ การบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในอาคาร ระบบการบริหารจัดการพื้นที่ให้เช่า การดูแลให้บริการแก่ผู้เช่า ระบบควบคุมภายใน เพื่อป้องกันการรั่วไหลของรายได้และควบคุมการเบิกค่าใช้จ่ายให้รัดกุม รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่สำคัญ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้อย่างดี และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนึ่งระบบควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดขั้นต่ำตามแนวปฏิบัติในการจัดการกองทุน และทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 2) มีการพิจารณาความเหมาะสมของอัตราค่าตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องกำหนดตามระดับความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ให้แก่กองทรัสต์ เช่น ผลตอบแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกเก็บได้จริงหรือกำไรสุทธิจากการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น

- 3) จัดให้มีกลไกที่ทำให้กองทรัสต์สามารถปรับเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผลการบริหารจัดการไม่เป็นที่น่าพอใจ
- 4) จัดให้มีระบบในการติดตามตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าระบบควบคุมภายในยังคงมีประสิทธิภาพและสามารถป้องกันการทุจริตหรือทำให้ตรวจพบการทุจริตหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามระบบได้โดยง่าย เช่น ขอให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ส่งรายงานประเมินระบบการควบคุมภายใน (ถ้ามี) ของทั้งผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ให้กับผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากำหนดในสัญญาว่าจ้างให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์อันเนื่องมาจากความประมาทเลินเล่อของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในระบบการควบคุมทำให้เกิดการทุจริตได้โดยง่าย
- 5) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์พบว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กระทำการหรือละเว้นการกระทำการอันเป็นเหตุให้ขาดความน่าเชื่อถือในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายนั้น เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะสามารถเข้าไปดำเนินงานแทนหรือคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใหม่เพื่อทดแทนรายเดิม

10.7 การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10.7.1 การดำเนินการและการติดตามการจัดเก็บรายได้และค่าบริการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารจัดการและการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้ลงทุนโดยทั่วไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ควบคุมดูแลและบริหารรายรับรายจ่ายของกองทรัสต์เพื่อให้ผลตอบแทนของกองทรัสต์เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ในมาตรการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีส่วนร่วมในการจัดทำ หรือพิจารณาอนุมัติแผนงบประมาณประจำปีที่มีมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้จัดทำ ซึ่งแสดงรายละเอียดของรายรับและรายจ่ายที่เกิดขึ้นค่อนข้างแน่นอนในแต่ละปี เพื่อหลีกเลี่ยงรายจ่ายที่ไม่พึงประสงค์ และไม่มองข้ามรายจ่ายจำเป็นที่ต้องเกิดขึ้นอย่างแน่นอนในแต่ละปี และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเป้าหมายการจัดหารายได้ในแต่ละปี รวมทั้งติดตามควบคุมดูแลให้รายรับและรายจ่ายของกองทรัสต์เป็นไปตามแผนงบประมาณที่ได้วางไว้ข้างต้น
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดเงื่อนไขที่มุ่งใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มมูลค่าและผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ รวมทั้งลดความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามแผนกลยุทธ์และนโยบายในการบริหารจัดการกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์

- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดนโยบายและรูปแบบขั้นตอนการปฏิบัติงานในการจัดหาผู้เช่าใหม่เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถจัดหาพื้นที่เช่าจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้สามารถตอบสนองและตรงกับความต้องการของผู้สนใจเช่าให้ได้มากที่สุด
- 5) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับรูปแบบการจัดหาและแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่า (ถ้ามี) และการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์โดยคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์เป็นสำคัญและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับภาระผูกพันของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่กับผู้เช่าตามสัญญาเช่าเดิมให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทราบเพื่อนำไปใช้ในการกำหนดราคาประเมินที่ยุติธรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำกับดูแลและติดตามให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อตกลงดังกล่าว
- 6) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาหรือทบทวนแนวทางการคัดเลือกผู้เช่ารายใหญ่หรือมีส่วนร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนการจัดส่วนประเภทธุรกิจของผู้เช่าเพื่อจำกัดและควบคุมความเสี่ยงหรือความผันผวนของรายได้ค่าเช่าในแต่ละปี
- 7) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องทบทวนหรือพิจารณากำหนดนโยบายค่าเช่าของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้อัตราค่าเช่าเป็นไปในอัตราที่เหมาะสมตามสภาวะตลาดให้เข้าในขณะนั้น
- 8) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องตรวจสอบระบบในการควบคุมดูแลค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์หรืออาคารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประเมินความเหมาะสมของการซ่อมแซมหรือการเปลี่ยนทดแทน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่สูญเปล่าและก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทรัสต์โดยแท้จริง
- 9) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประเมินความเหมาะสมของระบบการควบคุมเกี่ยวกับการจัดซื้อจัดจ้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มั่นใจได้ว่ากองทรัสต์ได้รับสินค้าหรือบริการที่คุ้มค่ากับเงินที่จ่ายไป ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไป และความจำเป็น และต้องอยู่ภายใต้กรอบที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
- 10) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดทำรายงานการค้างชำระค่าภาษีและค่าเบี่ยงเบนกันภัยของผู้เช่าเป็นรายปีหรือรายเดือนหรือรายไตรมาส (ขึ้นอยู่กับรอบการชำระ) เพื่อประโยชน์ในการติดตามให้ผู้เช่าชำระให้ครบถ้วนโดยเร็วและผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นในการบอกเลิกสัญญาเช่าหรือปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการเช่าหรืออัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่ารายนี้ในระยะต่อไป
- 11) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องวิเคราะห์ความผิดปกติในการบริหารจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสุ่มตรวจสอบการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่แจ้งให้ทราบล่วงหน้า
- 12) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีระบบในการติดตามควบคุม และสุ่มตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (ก) จัดเก็บรายได้และนำส่งให้กองทรัสต์โดยครบถ้วนถูกต้อง
 - (ข) ไม่มีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นและต้องอยู่ภายในกรอบที่สัญญาสัญญาข้อตกลงทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวนกำหนดให้เรียกเก็บได้
 - (ค) จัดเก็บควบคุมและดูแลทรัพย์สินในการดำเนินงานที่สำคัญรวมทั้งดูแลและซ่อมบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อให้สามารถบริหารจัดการผลประโยชน์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว
 - (ง) แบ่งแยกหน้าที่งานที่สำคัญเช่นการอนุมัติการทำรายการการจัดเก็บดูแลทรัพย์สินและการบันทึกรายการทางการเงินบัญชีและสารสนเทศที่เกิดขึ้นออกจากกันเพื่อให้เกิดการตรวจสอบและถ่วงดุลระหว่างกัน
 - (จ) จัดให้มีแผนฉุกเฉิน (Contingency Plan) เพื่อรองรับเหตุฉุกเฉินหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝันที่อาจเกิดขึ้นหรืออาจมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินของกองทรัสต์
 - (ฉ) ดำเนินการตามมาตรการการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์
- 13) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องประชุมหารือร่วมกับผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และหาแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในการดำเนินงานของกองทรัสต์

10.7.2 ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในการปฏิบัติงานของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติงานเป็นไปตามแผนที่งบประมาณประจำปีที่ตั้งไว้ สำหรับผลการดำเนินงานปี 2562

10.8 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยบริษัทฯ จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทฯ และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบผลการดำเนินงานและรายได้ค่าใช้จ่ายกับงบประมาณประจำปี
- 2) บริษัทฯ และ/หรือผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์จะบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนดูแลและติดตามและควบคุมดูแลให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่ายและค่าภาษีต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินให้กับกองทรัสต์ให้ครบถ้วนถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) บริษัทฯ จะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
 - (ก) การประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม เช่น ครอบคลุมอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงโครงสร้างอาคาร ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน อุปกรณ์

- ดกแต่งภายใน ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์กลับคืนสู่สภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิม และได้รับผลตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิม
- (ข) การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกภายในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม

- 4) การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- ในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ลักษณะของธุรกรรมทั้งด้านสาระของธุรกรรม ระบบในการอนุมัติ กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้น ต้องเป็นไปตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนด

10.9 ค่าตอบแทนของผู้จัดการกองทรัสต์

ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราค่าธรรมเนียมพื้นฐานไม่เกินร้อยละ 0.25 (ศูนย์จุดสองห้า) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) โดยมีค่าธรรมเนียมขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 12.5 (สิบสองจุดห้า) ล้านบาทต่อปี ซึ่งจะมีการชำระเป็นรายเดือนในทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนซึ่งได้กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ยังสามารถได้รับค่าธรรมเนียมอื่นในการบริหารและจัดการทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

10.10 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์และทรัสต์ พร้อมกับหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีโดยให้เป็นไปตามรายละเอียดรายการและระยะเวลา ดังต่อไปนี้

- 10.10.1 งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานหรือตรวจสอบแล้ว ซึ่งต้องมีรายการครบถ้วนในลักษณะเดียวกับงบการเงินประจำรอบปีบัญชี ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ทั้งนี้ ยกเว้นงบการเงินรายไตรมาสที่ หากผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วภายใน 2 (สอง) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนการดำเนินการภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 10.10.2 งบการเงินประจำรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว พร้อมกับหนังสือรับรองงบการเงินตามแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์ ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ทั้งนี้ ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกที่จะส่งงบการเงินรายไตรมาส ภายใน 45 (สี่สิบห้า)

วันนับแต่วันสุดท้ายของไตรมาสสี่ ให้ระยะเวลาในการจัดส่งงบการเงินประจำปีบัญชีขยายเป็น 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

10.10.3 การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis) เมื่อปรากฏว่ารายได้หรือกำไรสุทธิตามงบการเงินงวดใดมีความแตกต่างจากงบการเงินในงวดเดียวกันของปีก่อนเกินกว่าร้อยละ 20 (ยี่สิบ) โดยอย่างน้อยให้แสดงถึงสาเหตุและปัจจัยสำคัญที่ทำให้เกิดความแตกต่าง รวมทั้งผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยดังกล่าว และส่งต่อสำนักงานพร้อมกับการจัดส่งงบการเงิน

10.10.4 แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีให้ส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีสตี ภายใน 3 (สาม) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

10.10.5 รายงานประจำปีตามแบบที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดพร้อมแนบงบการเงินประจำปีบัญชีนั้น และหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปีให้ส่งสำเนาต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีสตี ไม่ช้ากว่าวันที่ส่งให้ผู้ถือหุ้นทรีสตี แต่ไม่เกิน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี

ทั้งนี้ ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยสำหรับการทำธุรกรรมในแต่ละลักษณะ นอกจากนี้ ในการนำเสนองบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว และงบการเงินประจำงวดรอบปีบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้วตาม ข้อ 1. และข้อ 2. นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะเลือกนำเสนอตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ โดยคำนึงถึงความสอดคล้องของรูปแบบในการนำเสนอเพื่อให้เป็นรูปแบบเดียวกันอย่างสม่ำเสมอ

นอกจากนี้ ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย หากการจัดทำหรือการเปิดเผยข้อมูลในเรื่องใดไม่มีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยครอบคลุมให้กองทุนรวมและทรัสต์ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินเกี่ยวกับรายการนโยบายบัญชีที่ใช้ปฏิบัติสำหรับการบันทึกบัญชีรายการนั้น และคำอธิบายว่านโยบายบัญชีดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใด

10.10.6 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและส่งรายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และทรีสตีภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยรายงานดังกล่าวต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ และภาระผูกพันต่าง ๆ
- 2) วันที่และราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งชื่อผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว
- 3) วันที่และราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ รวมทั้งชื่อผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 4) วันที่ ราคา และวิธีการประเมินมูลค่าที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 5) ในกรณีที่เป็นกรจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จำหน่ายต่ำกว่าราคาประเมินสูงสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการจำหน่ายในราคาดังกล่าวไว้ด้วย
- ในกรณีที่เป็นกรได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 (หนึ่ง) ปีเกินกว่าร้อยละ 5 (ห้า) ให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

10.10.7 เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า

- 1) กองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง
- 2) กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวมหรือทรัสต์ แล้วแต่ทั้งหมดหรือบางส่วน
- 3) กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์ หรือนโยบายการลงทุน
- 4) เหตุการณ์ที่ทำให้หรืออาจทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์

10.10.8 นอกจากการเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว ในกรณีที่มีประกาศ หรือคำสั่งใดของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องเปิดเผยข้อมูลหรือนำส่งสารสนเทศใดอันเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติตามประกาศ หรือคำสั่งดังกล่าวด้วย

10.10.9 รายงานที่ต้องจัดส่งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ให้กองทรัสต์จัดส่ง ในรูปแบบดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในกรณีเป็นการส่งรายงานประจำปีให้ปฏิบัติตามข้อ 10

- 1) เอกสารสิ่งพิมพ์จำนวน 1 ฉบับ
 - 2) ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ โดยให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- ข้อมูลที่ยื่นต่อสำนักงานทั้งในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์และข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ต้องมีข้อความถูกต้องตรงกัน และต้องไม่มีการแสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญ หรือปกปิดข้อความจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ควรบอกให้แจ้ง

10.10.10 กองทรัสต์อาจจัดทำและส่งรายงานประจำปีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์หรือแผ่นบันทึกข้อมูลก็ได้

ในการส่งรายงานประจำปีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ให้กองทรัสต์ส่งรายงานประจำปีในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์โดยให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดด้วย หากสามารถดำเนินการได้

ในกรณีที่มีการส่งรายงานประจำปีในรูปข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพิ่มเติม ให้ส่งข้อมูลดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนดโดยอนุโลม

10.11 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- 1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์
- 2) การประชุมวิสามัญคือ การประชุมคราวอื่นที่ไม่ใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้
 - (ก) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหุ้นทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
 - (ข) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
 - (ค) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม การออกเสียงลงมติ ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณาแล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทรัสต์ล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
 - (ก) 14 (สิบสี่) วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
 - (ข) 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (ก)
- 2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 แห่งสัญญานี้ และ/หรือทรัสต์

ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 แห่งสัญญาฯ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม และทรัสต์มีสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ดังกล่าวได้ตามจริง

องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลาคงไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.11 ข้อ 2) (ก) การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นทรัสต์ร้องขอตามที่กำหนดไว้ในข้อ 10.11 ข้อ 2) (ก) ให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ทั้งนี้ ให้ทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ

หากการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์) ในกรณีที่ทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในวาระนั้นๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุม อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้มีความอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
- 2) กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่างๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
- 3) เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอายุการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในเรื่องใดๆ ได้

- 4) ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เว้นแต่สัญญานี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- 1) ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญา
 - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
 - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้าน) บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
 - (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
 - (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
 - (ช) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
 - (ซ) การเลิกกองทรัสต์

หนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่สร. 26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์หรือพระราชบัญญัติทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินแต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

10.12 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ท่าน โดยมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัท โดยกรรมการอิสระดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ นอกจากนี้ กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลมตามที่ระบุในข้อ 12 (4) ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช 29/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน

วิธีการแต่งตั้งกรรมการจะดำเนินการผ่านที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้แต่งตั้งกรรมการโดยออกเสียงลงมติให้ถือเอามติเสียงข้างมาก และในการประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นทุกครั้งบริษัทกำหนดให้กรรมการต้องออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่ได้

ผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งผู้บริหารระดับกรรมการผู้จัดการ โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ตลอดจนความรู้ความสามารถและประสบการณ์ตามหลักเกณฑ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด

10.13 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ในปี 2562 กองทรัสต์จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชีให้แก่บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอส จำกัด เป็นจำนวนเงินรวม จำนวน 970,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น)

11. ความรับผิดชอบต่อสังคม

11.1 นโยบายและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ที่แสดงถึงความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility : CSR)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2559 จนถึงปัจจุบัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ยังคงเล็งเห็นความสำคัญของการรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งได้ปฏิบัติตามนโยบายการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ในเครือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรม และ อาคารโรงงาน คลังสินค้าของกองทรัสต์ โดยมีนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมที่อยู่ในกระบวนการดำเนินธุรกิจ (CSR In process) และการดำเนินกิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคมที่แยกออกจากกระบวนการดำเนินธุรกิจ (CSR after process) โดยการสื่อสารประชาสัมพันธ์ผ่านเอกสารรายงานประจำปี เว็บไซต์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้ทราบถึงนโยบาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ในการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งเน้นนำความรับผิดชอบต่อสังคม CSR เข้ามาอยู่ในทุกขั้นตอนของกระบวนการดำเนินธุรกิจ ทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการใหม่ และการดำเนินงานปกติ

ตลอดระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญในด้านการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม ควบคู่กับการพัฒนาเศรษฐกิจมาโดยตลอด บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายที่จะริเริ่มโครงการต่างๆ อันจะเป็นคุณประโยชน์ ให้กับสังคมอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ จึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับ “ความรับผิดชอบต่อสังคม” ตามหลักการของ CSR ทั้ง 8 ข้อ มีดังนี้

- 1) นโยบายการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม
กองทรัสต์ให้ความสำคัญต่อการดำเนินกิจการอย่างโปร่งใส โดยให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตลอดจนมีนโยบายให้พนักงานปฏิบัติต่อลูกค้า เจ้าหนี้ ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และลูกค้าอย่างเป็นธรรม ซื่อสัตย์และไม่เอารัดเอาเปรียบ
- 2) นโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
กองทรัสต์ มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกกรณี โดยจัดโครงสร้างให้มีการถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเหมาะสม เพื่อไม่เปิดโอกาสให้มีการใช้อำนาจหน้าที่ในทางมิชอบ และจัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานเพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริต
- 3) นโยบายการเคารพสิทธิมนุษยชน
กองทรัสต์มีนโยบายเคารพสิทธิมนุษยชนและต่อต้านการกระทำอันเป็นการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกรณี เพื่อให้สอดคล้องกับสังคมซึ่งเป็นสังคมระบบนิติรัฐ ประชาชนมีสิทธิเสรีภาพภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมาย ซึ่งมีแนวปฏิบัติคือ
 - (ก) บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับสิทธิและปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายด้วยความเป็นธรรมบนพื้นฐานของศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ ไม่เลือกปฏิบัติไม่แบ่งแยกถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ เพศ อายุ สีผิว ศาสนา สภาพร่างกาย ฐานะ ชาติตระกูล ตลอดจนส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชนภายในบริษัทฯ

- (ข)ต่อต้านการกระทำใดๆ อันเป็นการแสวงหาประโยชน์จากการค้ามนุษย์การใช้แรงงานเด็กซึ่งมีอายุต่ำกว่าเกณฑ์ที่กฎหมายแรงงานกำหนด และจะไม่ทำธุรกรรมใดๆ กับผู้ผลิตสินค้า หรือบริการที่กระทำการดังกล่าว
 - (ค) ดำเนินการสนับสนุน เคารพปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยตรวจสอบและควบคุมมิให้มีการดำเนินทางธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งกระทำกับบุคคลภายนอกเป็นการส่งเสริมและสนับสนุนการละเมิดสิทธิมนุษยชน รวมถึงไม่กระทำการอันเป็นการละเมิดสิทธิของพนักงานซึ่งได้รับการคุ้มครองตามกฎหมาย
- 4) นโยบายการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม
บริษัทฯ มีนโยบายให้โอกาสพนักงานทุกเชื้อชาติภาษา และเพศอย่างเสมอภาคเท่าเทียม และมีความสุจริต โปร่งใสในทุกขั้นตอนการบริการ ตลอดจนยึดมั่นปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยแรงงานอย่างเคร่งครัด โดยกำหนดนโยบายดังกล่าวไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในหัวข้อนโยบายและแนวปฏิบัติต่อพนักงานและนโยบายเกี่ยวกับการดูแลความปลอดภัยและสุขอนามัยของพนักงานของหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัท
 - 5) นโยบายความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค
กองทรัสต์มีนโยบายมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจต่อลูกค้า (ซึ่งมีฐานะเป็นผู้บริโภคคนหนึ่ง) ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ยึดถือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาที่ได้ทำไว้กับลูกค้าและเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้บริษัทฯ มีนโยบายให้ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้งานอาคารคลังสินค้าที่ถูกต้องครบถ้วนแก่ลูกค้า รวมถึงให้ความสำคัญในการเก็บรักษาข้อมูลของลูกค้า โดยได้กำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อลูกค้า ไว้ในหลักการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ในหัวข้อนโยบายและแนวปฏิบัติต่อลูกค้า
 - 6) นโยบายการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม
กองทรัสต์มีนโยบายมุ่งเน้นการสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ
 - 7) นโยบายการร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม
กองทรัสต์มีนโยบายที่จะให้การสนับสนุนกิจกรรมเพื่อสังคมตามวาระและโอกาสต่างๆ โดยมุ่งหวังให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อสังคมและชุมชนเพื่อช่วยเหลือและส่งเสริมคุณภาพชีวิตของเยาวชนและสังคมไทยให้ยั่งยืน
 - 8) นโยบายเกี่ยวกับนวัตกรรมและการเผยแพร่นวัตกรรม
กองทรัสต์มีนโยบายมุ่งเน้นนวัตกรรมด้านการออกแบบโครงการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด โดยเฉพาะการประหยัดพลังงาน การผลิตพลังงานแสงอาทิตย์รวมถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีนโยบายในการเผยแพร่ให้ความรู้และแลกเปลี่ยนความรู้เกี่ยวกับการใช้อาคารกับกลุ่มลูกค้า ตลอดจนหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ด้านกิจกรรม

ผู้จัดการกองทรัสต์และคณะได้เข้าร่วมสนับสนุน กิจกรรมการส่งเสริมและพัฒนาการศึกษาแก่เยาวชน โดยร่วมกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในวันที่ 30 พฤษภาคม 2562 และวันที่ 6 มิถุนายน 2562 ใน “โครงการมอบอุปกรณ์การศึกษาประจำปี 2562” เพื่อส่งเสริมการศึกษาและพัฒนาเยาวชนบริเวณ โดยรอบนิคมอุตสาหกรรมของดับบลิวเอชเอ มีการจัดอุปกรณ์การเรียน อาทิ กระเป๋า นักเรียน สมุด เครื่องเขียน อุปกรณ์วาดภาพระบายสีและอุปกรณ์กีฬา แก่ักเรียนจำนวน 19,100 คน จาก 54 โรงเรียน และ 15 ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก บริเวณพื้นที่รอบนิคมอุตสาหกรรมของกลุ่มดับบลิวเอชเอ ในจังหวัดระยอง และชลบุรี อาทิ นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 นับเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้ประกอบการที่เข้าร่วมโครงการ รวมถึง ชุมชน โดยรอบอีกด้วย



12. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์หลักของกองทรัสต์และเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้จัดให้มีคู่มือระบบการทำงานและการควบคุมภายในที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ และมีการกำหนดนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงของกองทรัสต์ และกำกับดูแลให้มีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงโดยผ่านกำกับตรวจสอบ บริหารและจัดการความเสี่ยงซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยกรรมการอิสระ ทำให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของกองทรัสต์จากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือไม่เหมาะสม

13. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวของกองทรัสต์มีรายการระหว่างกันระหว่างกองทรัสต์และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“WHAID”) รวมทั้งบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์จากการที่ WHAID เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจาก WHAID และเจ้าของทรัพย์สินอื่นที่เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ยังคงเป็นเจ้าของที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่าซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม/โลจิสติกส์พาร์ค เดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน และ WHAID ยังทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมราชอินดัสเตรียล (“HPF”) อีกด้วย ซึ่ง WHAID ทำหน้าที่บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของ HPF ซึ่งมีลักษณะและที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งทำให้บทบาทต่าง ๆ ของ WHAID ที่มีต่อกองทรัสต์ทั้งในฐานะที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) ให้เช่า มาเสนอให้กับกองทรัสต์ รวมถึงการจัดหาผู้เช่าใหม่

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น จึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยมี การกำหนดให้ตลอดระยะเวลาที่ WHAID ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ WHAID ตกลงต่อกองทรัสต์ว่าทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าที่ดิน และอาคารคลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้าหรืออาคารโรงงานแบบสำเร็จรูป (Ready-Built) WHAID จะเสนอทรัพย์สินที่ว่างทั้งหมดที่ตรงตามความต้องการของลูกค้า (Specification) ให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าจะเป็นทรัพย์สินของฝ่ายใด รวมถึงการกำหนดค่าเช่าสำหรับอาคารที่สามารถเทียบเคียงกันได้ ทั้งในด้านขนาด ทำเล รูปแบบ และอายุให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใส และให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ เว้นแต่กองทรัสต์จะพิจารณาการดำเนินการที่เหมาะสมอื่นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

นอกจากนี้ ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID จะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์มีโครงสร้างของค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับค่าธรรมเนียมที่ WHAID ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ HPF และ WHAID ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือตามที่บริษัทฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้อำหนดร่วมกัน

รายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวปรากฏดังตารางด้านล่างนี้ ทั้งนี้ นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้งมีลักษณะความสัมพันธ์ ดังต่อไปนี้

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
2. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ WHAID
3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด
4. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 60.00 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด
5. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ้ง จำกัด
6. บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	<ul style="list-style-type: none"> เป็นบริษัทย่อยของ WHAID ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย WHAID ถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 68.86 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์ และถือหุ้นรวมกันคิดเป็นร้อยละ 68.86 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)
7. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("SCBAM")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM
8. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("SCB")	<ul style="list-style-type: none"> เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM เป็นผู้ให้กู้เงิน

13.1 รายการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโครงสร้าง

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทุนทรัพย์สินด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอป เมนท์ จำกัด (มหาชน)	ผู้จัดการกองทุนทรัพย์สินว่าจ้าง WHAID เป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน	WHAID เป็นผู้ดำเนินการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ซึ่งเป็นโครงการสร้างแบบ สำเร็จรูป (Ready-Built Factory and Ready- Built Warehouse) มาตรฐานสูงและเป็น บริษัทที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ ในธุรกิจดังกล่าว มากกว่า 10 ปี ซึ่ง WHAID มีความคุ้นเคยและเข้าใจใน ทรัพย์สินหลักที่กองทุนทรัพย์สินกำลังลงทุนเป็น อย่างดี ดังนั้น WHAID จึงถือว่าเป็นบริษัทที่ มีคุณสมบัติที่เหมาะสมในการเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทุน	- WHAID เรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จาก กองทุนทรัพย์สิน ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมการบริหารในอัตรา ร้อยละ 1.75 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 1-5 และร้อยละ 5 ของรายได้จากการดำเนินงานในปีที่ 6-10 และ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่าในอัตรา 0.5 เดือนในกรณีที่ผู้ เช่ารายเดิมทำสัญญาเช่าอายุเท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป และ ในอัตรา 1.0 เดือนในกรณีที่ผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่าอายุ เท่ากับหรือตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป (ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 (สาม) ปี ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ ได้รับค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่า จริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี) และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในกรณีที่ใน กรณีที่ระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จ้างหรือมอบหมายให้หน้า ดำเนินการ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับ ค่าธรรมเนียมโดยคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง เทียบกับระยะเวลาการเช่ามาตรฐาน 3 (สาม) ปี) หรือผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียม ในกรณีที่ ระยะเวลาการเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 1 (หนึ่ง) ปี และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ดำเนินการด้วยตนเอง มิได้จ้างหรือ

<p>นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง</p>	<p>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</p>	<p>ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ</p>	<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข</p>
			<p>มอบหมายนายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้ หรือ โดยที่มิได้ ว่าจ้างหรือมอบหมายให้นายหน้าหรือบุคคลอื่นดำเนินการให้</p> <p>- โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไป ตามปกติธุรกิจ ซึ่งเหมือนกับกับโครงสร้างค่าธรรมเนียม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ WHAID ได้รับจากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเหมาทรัพย์สินเดี่ยว (HPF) และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (FTREIT) (แต่ระยะเวลาที่ เริ่มสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งสองกอง แตกต่างกัน) ซึ่งจะเป็นการสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในการสร้างรายได้และบริหารต้นทุนอย่างมี ประสิทธิภาพ ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะชำระ ให้กับ WHAID นั้น เป็นอัตราที่สะท้อนค่าใช้จ่ายในการบริหาร ทรัพย์สินตามปกติที่เกิดขึ้น (ระยะเวลาการจ้างผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ 10 ปี โดยต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปอีกคราว ละ 10 ปี เป็นเงื่อนไขที่เหมาะสมและเป็นประโยชน์กับกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมสำหรับผู้จัดการกองทรัสต์และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถวางแผนการจัดหาประโยชน์ได้ อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีข้อกำหนดให้มีการพิจารณาผล การดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะตลอดอายุ สัญญา โดยหลักเกณฑ์และตัวชี้วัดในการพิจารณาผลการ ดำเนินงานเป็นหลักเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลและสามารถ</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นความเหมาะสมเหตุผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข ที่เทียบเคียงได้กับกองทรัสต์และกองทุนรวมอื่นๆ ที่ลงทุนใน ทรัพย์สินประเภทเดียวกัน
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บริษัททยอยของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) และ/ หรือ บุคคลที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) กำหนด	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทรัสต์ให้บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เช่าช่วงพื้นที่หลังคาเพื่อนำไปใช้ในการ ดำเนินการโครงการ Solar Rooftop (โครงการไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา ซึ่งตั้งอยู่ หรือจะได้นำดำเนินการบนพื้นที่โครงการ Solar Rooftop) ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) สามารถโอนสิทธิการเช่าช่วง ให้ผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop ได้	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ บริษัท ดับบลิว เอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) จึงตกลงที่จะทำสัญญาเช่าช่วง พื้นที่หลังคาเพื่อประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop	- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ตกลงเช่าช่วงพื้นที่หลังคา โดยการเช่าหลังคาอ้างอิงจากพื้นที่ หลังคาที่เช่าให้ผู้เช่าช่วงใช้งานจริง อย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ และคิดเป็นอัตราค่าเช่าช่วง 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และมีการปรับขึ้นค่าเช่าช่วงร้อยละ 6 ทุกๆ 3 ปี - หากผู้เช่าช่วงและผู้ประกอบการโครงการ Solar Rooftop จะได้เริ่มประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ผู้สัญญาให้สิทธิผู้ เช่าช่วงต่ออายุสัญญาบนพื้นที่หลังคาที่เช่าที่จะเริ่มประกอบ กิจการไปอีก 9 คราว (8 คราว คราวละ 3 ปี และคราวที่ 9 คราวละ 1 ปี) และ/หรือต่ออายุไปอีกเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงหรือผู้ ประกอบกิจการโครงการ Solar Rooftop ได้รับสิทธิในการซื้อขาย ไฟฟ้าตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง หรือให้ต่ออายุไปอีกได้ตามที่ ผู้สัญญาจะตกลงกัน - เงื่อนไขของการเช่าช่วงหลังคา อาทิเช่น อัตราการเช่าพื้นที่ที่ คาดว่าจะใช้จริง อัตราค่าเช่า อัตราการปรับขึ้นค่าเช่า และการต่อ อายุสัญญาเช่าที่จะเป็นไปตามโอกาสที่จะเกิดขึ้นจริงเชิง พาณิชย์ ถือเป็นเงื่อนไขทั่วไปทางการค้า อัตราค่าเช่าและการ ปรับขึ้นค่าเช่าเป็นไปตามราคาตลาด และมีความสมเหตุสมผล

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอป เมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด	ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเพิ่มเติม ครั้งที่ 2 กองทรัสต์ให้บริษัทดับบลิวเอช เอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด ชำระค่าเช่า ให้แก่กองทรัสต์ สำหรับพื้นที่เช่าหลังคา เป็นระยะเวลา 15 ปี นับจากวันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือจนกว่าจะมีผู้ เช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าว	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากโอกาสในการ ได้รับค่าเช่าจากการให้เช่าช่วงพื้นที่หลังคา สำหรับการประกอบกิจการโครงการผลิต ไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ จาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิว เอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น	<p>- กองทรัสต์จะให้สิทธิกับ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดี เวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบุคคล ข้างต้น ในอันที่จะเช่าหลังคาดังกล่าวได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมี ระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของระยะเวลา รับประกัน โดยมีอัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด รับ ชำระค่าเช่าหลังคาให้แก่กองทรัสต์ ณ ขณะนั้นๆ และเท่ากับ หรือไม่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่มีผู้เช่ารายอื่นเสนอมาให้แก่ กองทรัสต์</p> <p>- เมื่อมีผู้ใช้สิทธิในการเช่าหลังคาตามเงื่อนไขระยะเวลาและ ค่าเช่าข้างต้นแล้ว หน้าทำการชำระค่าเช่าหลังคาของ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด เป็น อันสิ้นสุดลง</p> <p>- หาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล บิวด์ิง จำกัด สามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่หลังคาดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่เหลือของ ระยะเวลาประกันดังกล่าว ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขการ เช่าและอัตราค่าเช่าที่ไม่ต่ำกว่าเดิม บริษัท ดับบลิวเอชเอ</p>

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล รีท แมน เนจเม้นท์ จำกัด	กองทรัสต์ว่าจ้างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	<p>- กรรมการและผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการลงทุน และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความรู้ความเข้าใจในทรัพย์สินประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าเป็นอย่างดี ดังนั้นบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จึงมีความเหมาะสมเป็นผู้จัดการกองทรัสต์</p> <p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ WHAI ซึ่งเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้เข้าโครงการประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในธุรกิจดังกล่าวโดยจะ</p>	<p>อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวติ่ง จำกัด ไม่ต้องการค่าเช่าสำหรับส่วนดังกล่าว อย่างไรก็ตามได้เน้นมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราข้างต้น บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล บิวติ่ง จำกัด ยังมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด สำหรับพื้นที่ดังกล่าวจนครบกำหนดระยะเวลาเช่า</p> <p>- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเทรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งประกอบไปด้วยค่าธรรมเนียมพื้นฐาน และค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (TAV) และ ● ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ ■ กรณีทรัพย์สินของบุคคลอื่น - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์และ

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงื่อนไข
1. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตเรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด 3. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตเรียล เอสเตท จำกัด และ	เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก และขายสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังต่อไปนี้ ● โครงการนิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) ● นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 ● นิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 ● ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 ● ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 ● ดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4	สามารถช่วยสนับสนุนการดำเนินงานของบริษัทดับบลิวเอชเอ อินดัสเตเรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้เป็นอย่างดี	<ul style="list-style-type: none"> ● อัตราค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ - คิดเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ - โครงสร้างของค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์นั้นเป็นไปตามปกติธุรกิจค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งอัตราพื้นฐานและอัตราค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เทียบเคียงได้กับค่าธรรมเนียมประเภทเดียวกันของผู้จัดการกองทรัสต์อื่นที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทเดียวกัน
		ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำได้จากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าถึงและเป็นผู้มีสิทธิการเช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปที่มีศักยภาพ ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้	ในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำได้จากผู้ประเมินอิสระ ซึ่งเป็นมูลค่าการลงทุนที่ยอมรับได้ เนื่องจากเป็นการดำเนินการที่ทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าถึงและเป็นผู้มีสิทธิการเช่าทรัพย์สินอาคารคลังสินค้า และโรงงานสำเร็จรูปที่มีศักยภาพ ดังนั้น จึงถือได้ว่าโครงการดังกล่าวมีศักยภาพที่จะสร้างมูลค่าเพิ่ม (value-added) ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในอนาคตได้

<p>นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง</p>	<p>ลักษณะของรายการระหว่างกัน</p>	<p>ความจำเป็นต่อความสมดุลของ รายการ</p>	<p>ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ด้านราคาและเงาไข</p>
<p>4. บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด (รวมเรียกว่า “เจ้าของ ทรัพย์สิน”)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิว เอชเอ สระบุรี ทั้งนี้ เจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบ ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้น ก่อนวันเริ่มต้นระยะเวลาเช่าและ ตลอดระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้น ระยะเวลาเช่า 		

13.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัท ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน ทางด้านราคาและเงื่อนไข
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	กองทรัสต์กู้ยืมในจำนวนรวมวงเงินกู้ ระยะยาว จำนวนไม่เกิน 2,900,000,000 บาท เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุน ในครั้งแรกและลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน กองทรัสต์ โดยเมื่อรวมกับการกู้ยืมเงิน ของกองทรัสต์ ในปัจจุบัน กองทรัสต์ จะ มีการกู้ยืมเงินไม่เกินร้อยละ 60 ของ มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ใน กรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถือ อยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade))	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน ซึ่งรวมถึงอัตรา ดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย และการ ให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม เงิน จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำ ให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนด เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไข ทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis) และค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียก เก็บจากกองทรัสต์จะอยู่ในอัตราที่เป็นธรรม และเหมาะสมโดยเปรียบเทียบกับจากอัตรา ดอกเบี้ย/ค่าตอบแทนที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์ในอดีตและอัตราที่เรียกเก็บกับผู้ รายอื่น	การกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนในครั้ง แรกและในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ ถือหุ้นรายทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการ บริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนในการลงทุนที่ ต่ำลงเมื่อเทียบกับทางเลือกของหน่วยทรัสต์เพียงอย่างเดียว ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ดีขึ้น ใน ขณะเดียวกันอัตราดอกเบี้ยที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงิน จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับอัตรา การกู้ยืมเงินของลูกค้านั้นที่ดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่ เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันและ อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน (เช่น ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ ระหว่างเจ้าหนี้และผู้ถือหุ้นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และปัจจัยความ เสี่ยงอื่น ๆ) ซึ่งต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของการ กองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงิน เห็นว่าการที่กองทรัสต์ จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง กับทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือ ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้า ปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

14. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

14.1 สรุปรายงานสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2562	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอส จำกัด
2561	นายบุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอส จำกัด
2560	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์สเอบีเอส จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปี 2562, 2561 และ 2560 สรุปได้ดังนี้

งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562, 2561 และ 2560 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

14.2 ตารางสรุปงบการเงิน

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

14.2.1 งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และ 2560

(หน่วย : บาท)

	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2560
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม :			
(ราคาหุ้นในปี พ.ศ. 2562 :10,162 ล้านบาท และ พ.ศ. 2561 : 10,159 ล้านบาท และ พ.ศ. 2560 :8,092 ล้านบาท)	9,642,374,761	9,430,069,981	7,240,310,553
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	162,812,614	135,554,906	1,160,018,857
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	20,729,188	51,608,314	23,407,046
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	14,492,732	1,357,319	751,597
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	37,537,311	49,657,073	2,914,684
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	33,339,245	19,207,676	2,914,288
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	284,811	483,071	194,042
สินทรัพย์อื่น	2,374,669	3,433,269	3,086,715
รวมสินทรัพย์	9,913,945,331	9,691,371,609	8,433,597,782
หนี้สิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12,019,659	10,291,704	7,152,305
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	191,754,504	166,810,101	134,731,673
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,293,206,577	3,282,307,418	2,293,506,651
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,736,657	26,678,578	11,899,157
หนี้สินอื่น	13,088,906	24,461,330	1,075,745
รวมหนี้สิน	3,529,806,303	3,510,549,131	2,448,365,531
สินทรัพย์สุทธิ	6,384,139,028	6,180,822,478	5,985,232,251
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	6,046,556,123	6,062,435,654	6,516,969,663
กำไร(ขาดทุน)สะสม	337,582,905	118,386,824	(531,737,412)
สินทรัพย์สุทธิ	6,384,139,028	6,180,822,478	5,985,232,251
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.0860	8.7966	8.5182
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายงวด/ปี (หน่วย)	702,634,116	702,634,116	702,634,116

14.2.2 งบกำไรขาดทุน สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และ 2560

(หน่วย : บาท)

	2562	2561	2560
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	640,833,222	519,353,004	447,229,592
รายได้ค่าเช่าหลังคา	5,901,632	5,902,336	4,871,459
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	120,281,495	200,032,241	123,777,724
รายได้ดอกเบี้ย	925,337	757,016	955,014
รวมรายได้	767,941,686	726,044,597	576,833,789
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,455,358	14,442,615	13,077,500
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	15,455,358	14,442,615	12,183,204
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,081,933	2,185,264	2,447,783
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13,792,448	20,815,492	13,594,514
ค่าใช้จ่ายอื่น	40,065,174	29,266,142	13,601,668
รวมค่าใช้จ่าย	86,850,271	81,152,128	54,904,669
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	681,091,415	644,892,469	521,929,120
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย	137,088,734	117,977,622	96,573,980
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	544,002,681	526,914,847	425,355,140
รายการกำไร(ขาดทุน)สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,826,188	704,946	1,213,630
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	210,530,994	122,504,443	(851,980,408)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	212,357,182	123,209,389	(850,766,778)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดปี	756,359,863	650,124,236	(425,411,638)

14.2.3 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และ 2560

(หน่วย : บาท)

	2562	2561	2560
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	544,002,681	526,914,847	425,355,140
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	1,826,188	704,946	1,213,630
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	210,530,994	122,504,443	(851,980,408)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี	756,359,863	650,124,236	(425,411,638)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล		-	1,092,847,751
จ่ายเงินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุน	(15,879,531)	(454,534,009)	(269,478,088)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	(537,163,782)	-	(150,709,592)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด/ปี	203,316,550	195,590,227	247,248,433
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด/ปี	6,180,822,478	5,985,232,251	5,737,983,818
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี	6,384,139,028	6,180,822,478	5,985,232,251

14.2.4 งบกระแสเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และ 2560

(หน่วย : บาท)

	2562	2561	2560
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวด/ปี	756,359,863	650,124,236	(425,411,638)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	704,073,541	(1,386,810,516)	390,963,882
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(676,815,833)	362,346,565	576,018,103
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	27,257,708	(1,024,463,951)	966,981,985
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด/ปี	135,554,906	1,160,018,857	193,036,872
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด/ปี	162,812,614	135,554,906	1,160,018,857

14.2.5 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2562	2561	2560
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด/ปี (บาท)	6,384,139,028	6,180,822,478	5,985,232,251
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	1.39	1.33	1.02
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)	12.25	11.91	10.72
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด/ปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (ร้อยละ)*	-	33.86	0.02
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด/ปี (บาท)	6,269,947,559	6,096,956,919	5,382,249,574

*มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด/ปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด/ปี

15. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

15.1 ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 9,913.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 222.58 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.30 จากปีก่อน โดยหลักเป็นเงินลงทุนตามราคายุติธรรม จำนวน 9,642.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 212.30 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.25 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

(หน่วย : ล้านบาท)

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	9,642.38	9,430.07	2.25
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	162.81	135.55	20.11
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	20.73	51.61	(59.83)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	14.49	1.36	965.44
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	37.54	49.66	(24.41)
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	33.34	19.21	73.56
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน	0.28	0.48	(41.67)
สินทรัพย์อื่น	2.38	3.43	(30.61)
รวมสินทรัพย์	9,913.95	9,691.37	2.30

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,529.81 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.26 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.55 จากปีก่อน โดยหลักประกอบด้วย เงินมัดจำรับจากลูกค้า จำนวน 191.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.94 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 14.95 และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสุทธิ 3,293.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.90 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 0.33 ซึ่งมาจากรายการตัดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม โดยที่กองทรัสต์ไม่ได้มีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม ส่วนค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและหนี้สินอื่นลดลง 16.58 หรือร้อยละ 36.97

(หน่วย : ล้านบาท)

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	12.02	10.29	16.81
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	191.75	166.81	14.95
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,293.21	3,282.31	0.33

หนี้สิน	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19.74	26.68	(26.01)
หนี้สินอื่น	13.09	24.46	(46.48)
รวมหนี้สิน	3,529.81	3,510.55	0.55

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 6,384.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 203.32 หรือร้อยละ 3.29 จากปีก่อนโดยคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.0860 บาท

สินทรัพย์สุทธิ	31 ธ.ค. 2562	31 ธ.ค. 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	6,384.14	6,180.82	3.29
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.0860	8.7966	3.29
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ ปลายปี (หน่วย)	702,634,116	702,634,116	-

15.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 767.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 41.90 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 5.77 จากปีก่อน รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและบริการจำนวน 640.83 ล้านบาท รายได้จากค่าเช่าหลังคาจำนวน 5.90 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคารจำนวน 0.93 ล้านบาท และรายได้จากเงินชดเชยจากรายได้ค่าเช่าที่ได้รับจาก บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด บริษัท อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท (ระยอง) จำกัด และ บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด จำนวนรวม 120.28 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 86.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.7 หรือร้อยละ 7.02 จากปีก่อน ค่าใช้จ่ายรวมโดยหลักประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 15.46 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (ทรัสต์)จำนวน 15.46 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 13.79 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจำนวน 2.08 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 40.06 ล้านบาท ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการเสนอหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ เป็นต้น ดังนั้น กองทรัสต์ HREIT มีรายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุนประมาณจำนวน 681.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36.20 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.61 จากปีก่อน ภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายทางการเงินประมาณ 137.09 ล้านบาทและรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนประมาณ 212.36 ล้านบาท (ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน 210.53 ล้านบาท) กองทรัสต์ HREIT คงเหลือการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปีประมาณ 756.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 106.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.34 จากปีก่อน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 9,913.95 ล้านบาท มีหนี้สินรวมทั้งสิ้น 3,529.81 ล้านบาท โดยมีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 6,384.14 ล้านบาท โดยประกอบด้วยทุนที่ได้รับจากผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ 6,046.56 ล้านบาท และกำไรสะสม ณ ปลายงวด 337.58 ล้านบาท ทั้งนี้คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิ
ต่อหน่วยเท่ากับ 9.0860 บาท

15.3 งบการเงินของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ) แสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุนของกองทรัสต์ฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย

- งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯ ตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.

15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand

T: +66 (0) 2844 1000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.5 เรื่อง นโยบายการบัญชีของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้อ 6 เรื่อง การประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ ดุลยพินิจ และข้อ 7 เรื่อง เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมจำนวน 9,545.64 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 96.28 ของสินทรัพย์รวมของ กองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยวิธีพิจารณา จากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระ ตามที่ได้อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.5

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้เนื่องจากการวัดมูลค่า เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจ และข้อสมมติฐานที่สำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการ ประเมินจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ ในอนาคตโดยการกำหนดสมมติฐานที่สำคัญได้แก่ อัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ อัตรา ผลตอบแทนการลงทุน ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่าย ในอนาคต และอัตราคิดลด

ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้ประเมิน อิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ใน การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของ ผู้ประเมินราคาอิสระ

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการวัดมูลค่าและตรวจความถูกต้อง เหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแส เงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสด ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินอิสระ โดยตรวจทานข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่าง ๆ ดังนี้
 - กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคตจาก อสังหาริมทรัพย์ โดยเปรียบเทียบกับประมาณ การรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิ
 - อัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจสอบการ เปรียบเทียบข้อมูลในอดีตและเอกสารที่เกี่ยวข้อง ในการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ล่าสุด
 - อัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยเปรียบเทียบกับอัตรา การให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
 - อัตราคิดลด โดยพิจารณาเกณฑ์ของอัตราคิดลด และเทียบเคียงกับเกณฑ์ที่ใช้ในอุตสาหกรรม เดียวกัน



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์ คำนวณด้วยอัตราคิดลดด้วยอัตราที่สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบัน และตรวจสอบความถูกต้องของรายการบันทึกบัญชี
- ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าปัจจัยสำคัญที่ใช้ในการประมาณการทางบัญชีของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และการใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้ของการประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ



ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารรถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ



- สรุปรเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในปีปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอ็มพีเอส จำกัด

บุญเรือง เลิศวิเศษวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6552

กรุงเทพมหานคร

18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม			
(ราคาทุนในปี พ.ศ. 2562 : 10,162 ล้านบาท และ	5.2, 7	9,642,374,761	9,430,069,981
พ.ศ. 2561 : 10,159 ล้านบาท)			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8, 15	162,812,614	135,554,906
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9	20,729,188	51,608,314
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		14,492,732	1,357,319
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	37,537,311	49,657,073
รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		33,339,245	19,207,676
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		284,811	483,071
สินทรัพย์อื่น		2,374,669	3,433,269
รวมสินทรัพย์		9,913,945,331	9,691,371,609
หนี้สิน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		12,019,659	10,291,704
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		191,754,504	166,810,101
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	11	3,293,206,577	3,282,307,418
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		19,736,657	26,678,578
หนี้สินอื่น		13,088,906	24,461,330
รวมหนี้สิน		3,529,806,303	3,510,549,131
สินทรัพย์สุทธิ		6,384,139,028	6,180,822,478
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	12	6,046,556,123	6,062,435,654
กำไรสะสม	12	337,582,905	118,386,824
สินทรัพย์สุทธิ		6,384,139,028	6,180,822,478
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		9.0860	8.7966
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		702,634,116	702,634,116

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมารวม
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5.2, 7)				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และคลังสินค้า				
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงเอ เอสทีเอ็นซีบีอาร์ 1 (WHA ESIE 1) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	127,508	4,269,819,299	4,058,690,000	42.09
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม เอสทีเอ็นซีบีอาร์ (ระยอง) (ESIE) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	57,752	1,819,943,072	1,736,510,000	18.01
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ ซลบุรี 1 (WHA CIE 1) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	17,712	566,625,088	526,650,000	5.46
4. โครงการประกอบอาคารอุตสาหกรรมดับเพลิงเอเอ สระบุรี (WHA SIL) ที่ตั้ง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	28,012	844,486,383	825,280,000	8.56
5. โครงการดับเพลิงเอเอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	16,820	425,780,818	399,690,000	4.15
6. โครงการดับเพลิงเอเอโลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50,996	1,310,894,762	1,209,220,000	12.54
7. โครงการดับเพลิงเอเอโลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	33,705	828,717,047	789,600,000	8.19
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	332,505	10,066,266,469	9,545,640,000	99.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 5.2, 7)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดกรุงศรีเอ็ดทิฟตราสารหนี้	ไม่มี	48,000,000	48,409,874	0.50
กองทุนเปิดทหารไทย ธนโพลี	ไม่มี	48,000,000	48,324,887	0.50
รวมเงินลงทุนในกองทุนรวม		96,000,000	96,734,761	1.00
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		96,000,000	96,734,761	1.00
รวมเงินลงทุน		10,162,266,469	9,642,374,761	100.00
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้				

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมราช
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

ประเภทเงินลงทุน	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาทุน บาท	ราคายุติธรรม บาท	ร้อยละของ ราคายุติธรรม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5.2, 7)				
สิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร และคลังสินค้า				
1. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	127,508	4,269,819,299	3,905,133,000	41.41
2. โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	57,752	1,819,943,072	1,704,451,000	18.07
3. โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	17,712	566,625,088	528,732,000	5.61
4. โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL) ที่ตั้ง อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี	28,012	844,486,383	835,963,767	8.86
5 โครงการดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	16,820	425,780,818	393,670,000	4.17
6 โครงการดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2) ที่ตั้ง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	50,996	1,310,894,762	1,194,010,000	12.66
7 โครงการดับบลิวเอชเอโลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4) ที่ตั้ง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	33,705	828,717,047	773,884,000	8.22
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	332,505	10,066,266,469	9,335,843,767	99.00
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 5.2, 7)				
เงินลงทุนในกองทุนรวม				
กองทุนเปิดทหารไทย ธมพ์เพิ่มทุน	ไม่มี	35,099,543	35,617,285	0.38
กองทุนเปิดทหารไทย ธนไพศาล	ไม่มี	58,075,293	58,608,929	0.62
รวมเงินลงทุนในกองทุนรวม		93,174,836	94,226,214	1.00
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์		93,174,836	94,226,214	1.00
รวมเงินลงทุน		10,159,441,305	9,430,069,981	100.00
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		640,833,222	519,353,004
รายได้ค่าเช่าหลังคา	15	5,901,632	5,902,336
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	15	120,281,495	200,032,241
รายได้ดอกเบี๋ย	15	925,337	757,016
รวมรายได้		767,941,686	726,044,597
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14, 15	15,455,358	14,442,615
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	14, 15	15,455,358	14,442,615
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14	2,081,933	2,185,264
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14, 15	13,792,448	20,815,492
ค่าใช้จ่ายอื่น	16	40,065,174	29,266,142
รวมค่าใช้จ่าย		86,850,271	81,152,128
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		681,091,415	644,892,469
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		137,088,734	117,977,622
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		544,002,681	526,914,847
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	7, 12	1,826,188	704,946
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	7, 12	210,530,994	122,504,443
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		212,357,182	123,209,389
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานสำหรับปี		756,359,863	650,124,236

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		544,002,681	526,914,847
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	7, 12	1,826,188	704,946
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	7, 12	210,530,994	122,504,443
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		756,359,863	650,124,236
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	12	(15,879,531)	(454,534,009)
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	12, 13	(537,163,782)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		203,316,550	195,590,227
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		6,180,822,478	5,985,232,251
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		6,384,139,028	6,180,822,478

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	หมายเหตุ	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		756,359,863	650,124,236
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ			
ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน :			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	7	-	(2,091,275,052)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	(96,000,000)	(56,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	7	96,052,402	80,725,013
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ		30,879,126	(29,426,156)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		(13,135,413)	(605,722)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	12,119,762	10,141,591
รายได้ค่ารับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน		(14,131,569)	(16,293,388)
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอเรียกคืน		198,260	(289,029)
สินทรัพย์อื่น		1,055,512	(507,642)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า		1,727,955	3,139,399
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		24,944,403	32,078,428
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		(9,358,976)	11,838,012
หนี้สินอื่น		(11,372,424)	23,385,585
รายได้ดอกเบี้ย		(925,337)	(757,016)
ดอกเบี้ยรับ		928,425	918,104
ดอกเบี้ยจ่าย		137,088,734	117,977,622
หนี้สงสัยจะสูญ		-	1,224,888
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	7, 12	(1,826,188)	(704,946)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	7, 12	(210,530,994)	(122,504,443)
เงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		704,073,541	(1,386,810,516)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสัรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	-	995,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อดำเนินการจำหน่ายหน่วยทรัสต์	10	-	(56,883,980)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	11	-	(15,759,124)
เงินสดจ่ายต้นทุนทางการเงิน - ดอกเบี้ยจ่าย		(123,772,520)	(105,476,322)
เงินสดจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุนจากการลดทุน	12	(15,879,531)	(454,534,009)
เงินสดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	12, 13	(537,163,782)	-
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(676,815,833)	362,346,565
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		27,257,708	(1,024,463,951)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		135,554,906	1,160,018,857
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสิ้นปี	8	162,812,614	135,554,906

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 (วันจัดตั้ง กองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม				
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	8.7966	8.5182	10.0779	-
<u>บวก</u> ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	-	-	10.0000
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.7743	0.7499	0.8216	0.0779
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	0.0026	0.0010	0.0023	-
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน	0.2996	0.1744	(1.6456)	-
<u>หัก</u> จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	12 (0.0226)	(0.6469)	(0.4733)	-
จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน	13 (0.7645)	-	(0.2647)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	9.0860	8.7966	8.5182	10.0779
อัตราส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์				
สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	12.06	10.66	(7.90)	0.01
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบ				
เพิ่มเติมที่สำคัญ				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (บาท)	6,384,139,028	6,180,822,478	5,985,232,251	5,737,983,818
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	1.39	1.33	1.02	0.13
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	12.25	11.91	10.72	1.09
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์ สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	-	33.86	0.02	138.99
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยในระหว่างปี (บาท)	6,269,947,559	6,096,956,919	5,382,249,574	5,737,983,818

ข้อมูลเพิ่มเติม

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

1 ลักษณะทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (กองทรัสต์ฯ) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (พระราชบัญญัติฯ) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ระหว่างบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุนในครั้งนี้ (รวมเงินกู้ยืม) หลังหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ แล้ว ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์ฯจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า และ/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 ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงิน มีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อมูลทางการเงินหลัก (คือ งบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ) ได้จัดทำขึ้นแบบสมบูรณ์ ตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่ในนโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีไปถือปฏิบัติ และได้เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือรายการที่มีความซับซ้อน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับข้อสมมติฐาน และประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลัง วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 กองทรัสต์ฯ ยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

2.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กองทรัสต์ฯ รับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ

2.5 เงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทรัสต์ฯ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทรัสต์ฯ จะถูกจัดประเภทเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ครั้ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนรวมแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่
ในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์ฯ บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน
นั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกัน
ออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชี
จากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ย้ายจริง ได้แก่
ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี
จะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

2.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้เช่า

การรับรู้เมื่อเริ่มแรกของสัญญาเช่าทางการเงินจะบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบัน
สุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะบันทึกส่วน
ระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้าง โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา
ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าจะบันทึกหักจากค่าใช้จ่ายทางการเงิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุน
ตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอด
ช่วงเวลาการให้เช่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

2.8 เงินมัดจำรับจากลูกค้า

ลูกค้าตกลงวางเงินมัดจำแก่กองทรัสต์ฯ เป็นเงินสดตลอดระยะเวลาของสัญญาเช่าและบริการ และระยะเวลาที่ได้ขยายออกไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าและบริการ โดยกองทรัสต์ฯ จะคืนเงินมัดจำให้แก่ลูกค้าโดยปราศจากดอกเบี้ยหักลบด้วยยอดค้างชำระและค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ลูกค้าส่งมอบการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เช่ากลับคืนแก่กองทรัสต์ฯ ในสภาพสะอาดและเรียบร้อย

2.9 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ จะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบดุลเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้ว หรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้ออโนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

2.10 การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้หลักของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท และยังรวมถึงรายได้ค่าบริการที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากการให้บริการที่เกี่ยวข้อง

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการที่มีลักษณะการให้บริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา รายได้ที่ได้รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น “รายได้ค้างรับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน” ในงบดุล

กองทรัสต์ฯ รับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อให้บริการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กองทรัสต์ฯ จะต้องให้บริการหลายประเภท กองทรัสต์ฯ บันทึกรายได้โดยแยกแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติออกจากกัน และบันทึกส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศ หรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากหากจากกันเมื่อกองทรัสต์ฯ ได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า

กองทรัสต์ฯ ได้รับชดเชยค่าเช่าและบริการขั้นต่ำสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่มีผู้เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ตามสัญญาตกลงกระทำการ โดยจะรับรู้รายได้ตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกองทรัสต์ฯ

2.11 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ นี้เป็นกองทรัสต์ฯ ที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

2.12 การจ่ายประโยชน์ตอบแทน

ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

3 นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยผลประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็น ผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ ซึ่งได้รวมการชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ และภาระผูกพันอื่นที่ถึงกำหนดชำระ (ถ้ามี) แล้ว

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช**หมายเหตุประกอบงบการเงิน****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562**

- 2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล หากผลประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับผลประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบพิจารณาผลการดำเนินงานก่อนจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน

4 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ นั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทรัสต์ฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกองทรัสต์ฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ การออกหน่วยทรัสต์ใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระที่อาจเกิดขึ้น

5 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน**5.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน**

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่า ยุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกองทรัสต์ฯ จึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ ให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

5.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยคงที่และลอยตัว กองทรัสต์ฯ ไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

5.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่เหมาะสมเพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าได้ทำสัญญากับลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่เหมาะสม และอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ากองทรัสต์ฯ ไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่ออื่นนอกเหนือจากจำนวนค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (หาคมี) ที่ได้บันทึกในงบการเงินแล้ว ซึ่งได้ถูกประเมินจากประสบการณ์การชำระเงินในอดีต เงินมัดจำรับจากลูกค้า และปัจจัยอื่น ตลอดจนสถานะทางเศรษฐกิจภายในประเทศ

5.1.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีการบริหารเงินสดให้เพียงพอผ่านการจัดการความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยความรอบคอบ โดยนำเงินไปลงทุนในหลักทรัพย์ที่มีตลาดรองรับ กองทรัสต์ฯ บริหารจัดการเงินทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินให้เพียงพอต่อกิจกรรมของกองทรัสต์ฯ

5.2 มูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่รวมถึงกรณีที่สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	ข้อมูลระดับ 3 บาท	รวม บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	9,545,640,000	9,545,640,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	96,734,761	-	96,734,761
รวมสินทรัพย์	-	96,734,761	9,545,640,000	9,642,374,761
หนี้สิน				
หนี้สินทางการเงิน	-	-	-	-
หนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	ข้อมูลระดับ 3 บาท	รวม บาท
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	9,335,843,767	9,335,843,767
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	94,226,214	-	94,226,214
รวมสินทรัพย์	-	94,226,214	9,335,843,767	9,430,069,981
หนี้สิน				
หนี้สินทางการเงิน	-	-	-	-
หนี้สินทางการเงินที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี	-	-	-	-
รวมหนี้สิน	-	-	-	-

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบัน/ราคาปิดที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพ์แห่งประเทศไทย/สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกองทรัสต์ฯ เองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้
- ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

กองทรัสต์ฯ ไม่มีรายการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพ์คำนวณโดยใช้มูลค่าสินทรัพ์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันที่ในงบดุล และอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพ์สำหรับการรายงานในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล รวมถึงมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 โดยผู้ประเมินราคาอิสระได้รายงานโดยตรงต่อผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้สอบทานและพิจารณาความเหมาะสมของสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการประเมินและอธิบายสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมให้กับทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เพื่อสอบทานข้อมูลดังกล่าว ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน ซึ่งคาดว่าจะทำให้มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพ์เปลี่ยนแปลงไปอย่างเป็นสาระสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำการพิจารณาเพื่อปรับมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดโดยพิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัสต์สินที่ประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 9.00 - 10.00 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริการ การตลาดและภาวะเศรษฐกิจ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้มีการทบทวนการประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจอย่างต่อเนื่อง โดยอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าโดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

7 เงินลงทุนตามราคายุติธรรม

เงินลงทุนตามราคายุติธรรมประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	เงินลงทุนใน หลักทรัพย์	รวม
	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	7,123,000,000	117,310,553	7,240,310,553
ลงทุนเพิ่ม	2,091,275,052	56,000,000	2,147,275,052
ขายเงินลงทุน	-	(80,725,013)	(80,725,013)
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	704,946	704,946
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ การวัดมูลค่าเงินลงทุน	121,568,715	935,728	122,504,443
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	9,335,843,767	94,226,214	9,430,069,981
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	9,335,843,767	94,226,214	9,430,069,981
ลงทุนเพิ่ม	-	96,000,000	96,000,000
ขายเงินลงทุน	-	(96,052,402)	(96,052,402)
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน	-	1,826,188	1,826,188
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ วัดมูลค่าเงินลงทุน	209,796,233	734,761	210,530,994
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	9,545,640,000	96,734,761	9,642,374,761

ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้นำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนสำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 3 โครงการ, โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม 1 โครงการ และโครงการโลจิสติกส์พาร์ค 3 โครงการ โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังต่อไปนี้

1) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน รวมจำนวน 32 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 127,508 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ ของที่ดินและอาคารโรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 68,419 ตารางเมตร

2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 41 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 57,752 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ ของที่ดินและอาคารโรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 30,082 ตารางเมตร

3) โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 19 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 17,712 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ ของที่ดินและอาคารโรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 9,072 ตารางเมตร

4) โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 16 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 28,012 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ ของที่ดินและอาคารโรงงานดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 14,861 ตารางเมตร

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

5) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)

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

6) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)

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

7) โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)

สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 10 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 33,705 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าดังกล่าว และพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งานได้ประมาณ 18,838 ตารางเมตร

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมิน/สอบทานราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมิน/สอบทานราคาทำให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีราคายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เท่ากับ 9,545.64 ล้านบาท (พ.ศ. 2561: 9,335.84 ล้านบาท) และทำให้มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 209.80 ล้านบาท (พ.ศ. 2561: 121.57 ล้านบาท) ซึ่งได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายละเอียดการประเมิน/สอบทานราคาแสดงในตาราง ดังนี้

ชื่อสินทรัพย์	วันที่ซื้อ/ประเมิน ครั้งก่อน	ราคาซื้อ/ ประเมิน		ราคาประเมิน ล่าสุด	รายการ กำไร(ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น
		บาท	วันประเมิน ราคาล่าสุด	บาท	บาท
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด 1 (WHA ESIE 1)	15 มิถุนายน พ.ศ. 2561	3,358,950,000	17 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	3,506,080,000	147,130,000
	9 มีนาคม พ.ศ. 2561	546,183,000	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	552,610,000	6,427,000
โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)	15 มิถุนายน พ.ศ. 2561	1,263,640,000	17 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,281,300,000	17,660,000
	9 มีนาคม พ.ศ. 2561	440,811,000	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	455,210,000	14,399,000
โครงการนิคมอุตสาหกรรมดับบลิวเอชเอ ชลบุรี 1 (WHA CIE 1)	15 มิถุนายน พ.ศ. 2561	472,170,000	17 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	468,700,000	(3,470,000)
	9 มีนาคม พ.ศ. 2561	56,562,000	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	57,950,000	1,388,000
โครงการเขตประกอบการอุตสาหกรรม ดับบลิวเอชเอ สระบุรี (WHA SIL)	9 มีนาคม พ.ศ. 2561	353,600,000	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	359,400,000	5,800,000
	24 ธันวาคม พ.ศ. 2561	482,363,767	21 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	465,880,000	(16,483,767)
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 1 (WHA LP 1)	15 มิถุนายน พ.ศ. 2561	393,670,000	17 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	399,690,000	6,020,000
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 2 (WHA LP 2)	15 มิถุนายน พ.ศ. 2561	1,194,010,000	17 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	1,209,220,000	15,210,000
โครงการดับบลิวเอชเอ โลจิสติกส์พาร์ค 4 (WHA LP 4)	15 มิถุนายน พ.ศ. 2561	610,940,000	17 พฤษภาคม พ.ศ. 2562	621,350,000	10,410,000
	9 มีนาคม พ.ศ. 2561	162,944,000	27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562	168,250,000	5,306,000
		9,335,843,767		9,545,640,000	209,796,233

ทวิสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และกำไร (ขาดทุน) ในงบกำไรขาดทุนตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562 ล้านบาท เพิ่มขึ้น (ลดลง)
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(587)
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.5	661

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	640,833,222	519,353,004
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	35,377,782	32,650,374
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	51,472,489	48,501,754

ยอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ มีดังนี้

	พ.ศ. 2562 ล้านบาท	พ.ศ. 2561 ล้านบาท
ภายใน 1 ปี	641	532
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	832	750
มากกว่า 5 ปี	11	40
รวม	1,484	1,322

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
	บาท	ร้อยละ	บาท	ร้อยละ
ธนาคาร				
เงินฝากธนาคาร				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	151,811,483	0.375	117,448,416	0.375
เงินฝากธนาคารระยะสั้น				
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	11,001,131	1.200	18,106,490	1.100
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	162,812,614		135,554,906	

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า - กิจการอื่น	6,657,327	5,865,412
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)	15,630,562	47,299,203
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,558,701)	(1,558,701)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	20,729,188	51,605,914
ลูกหนี้อื่น	-	2,400
รวม	20,729,188	51,608,314

ณ วันที่ 31 ธันวาคม ลูกหนี้การค้าซึ่งแสดงรวมในรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิในงบดุลสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ไม่เกิน 3 เดือน	20,729,188	51,828,456
3 - 6 เดือน	-	359,419
6 - 12 เดือน	-	976,740
มากกว่า 12 เดือน	1,558,701	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(1,558,701)	(1,558,701)
รวม	20,729,188	51,605,914

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

10 ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีและทยอยตัดเป็นค่าใช้จ่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีแสดงได้ ดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	49,657,073	2,914,684
การเพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	56,883,980
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(12,119,762)	(10,141,591)
ยอดสิ้นปี	37,537,311	49,657,073

11 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ มีเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งตามสัญญาเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 3,320 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 3,320 ล้านบาท)

กองทรัสต์ฯ ได้นำหลักทรัพย์มาค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย และสลักหลังให้ผู้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และเป็นผู้เอาประกันภัยร่วม
- 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าและบริการของผู้เช่าพื้นที่ที่มีอายุมากกว่า 3 ปี

นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ อยู่ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งกำหนดให้ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงิน และเงื่อนไขอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมที่ได้กำหนดไว้สำหรับวงเงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีรายละเอียดต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม	ราคาตามบัญชี	มูลค่ายุติธรรม
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	3,320,000,000		3,320,000,000	
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืม				
จากสถาบันการเงินรอตัดจ่าย	(26,793,423)		(37,692,582)	
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	3,293,206,577	3,293,206,577	3,282,307,418	3,282,307,418

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบดุลร้อยละ 3.68 - 4.09 (พ.ศ. 2561 : ร้อยละ 3.68 - 4.28)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 2 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	3,320,000,000	3,320,000,000

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ยอดต้นปี	3,282,307,418	2,293,506,651
การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน	-	995,000,000
หัก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	(15,759,124)
บวก ค่าธรรมเนียมเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตัดจำหน่าย	10,899,159	9,559,891
ยอดสิ้นปี	3,293,206,577	3,282,307,418

12 ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วมีจำนวน 702,634,116 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8572 บาท (พ.ศ. 2561 : 702,634,116 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 8.8798 บาท)

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์มีดังนี้

	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2561	
	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท	จำนวนหน่วย ทรัสต์	จำนวนเงิน บาท
หน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียน ออกจำหน่าย และชำระแล้ว	702,634,116	6,046,556,123	702,634,116	6,062,435,654
ยอดต้นปี	702,634,116	6,062,435,654	702,634,116	6,516,969,663
การลดทุน	-	(15,879,531)	-	(454,534,009)
ยอดสิ้นปี	702,634,116	6,046,556,123	702,634,116	6,062,435,654

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 คณะกรรมการได้อนุมัติให้มีการลดทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ โดยลดมูลค่าของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยละ 0.0226 บาท คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 15.88 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2562

รายการเคลื่อนไหวของกำไร (ขาดทุน) สะสมมีดังนี้

	พ.ศ. 2562 บาท	พ.ศ. 2561 บาท
ยอดต้นปี	118,386,824	(531,737,412)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	544,002,681	526,914,847
รายการกำไรสุทธิจากการขายเงินลงทุน (หมายเหตุ 7)	1,826,188	704,946
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน (หมายเหตุ 7)	210,530,994	122,504,443
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (หมายเหตุ 13)	(537,163,782)	-
ยอดสิ้นปี	337,582,905	118,386,824

13 ผลประโยชน์ตอบแทน

รายละเอียดการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วย	
			ลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน บาท
1	1 ตุลาคม พ.ศ. 2561 ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	26 มีนาคม พ.ศ. 2562	0.1684	118,323,585
2	1 มกราคม พ.ศ. 2562 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2562	20 มิถุนายน พ.ศ. 2562	0.1987	139,613,399
3	1 เมษายน พ.ศ. 2562 ถึง 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562	19 กันยายน พ.ศ. 2562	0.1987	139,613,399
4	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2562 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2562	20 ธันวาคม พ.ศ. 2562	0.1987	139,613,399
				537,163,782

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

14 ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค่าธรรมเนียม
นายทะเบียน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ คิดคำนวณดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี
(ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ
ที่คำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75
ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มา ในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และไม่เกินร้อยละ 1.00
ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น

ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการ
กองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่คำนวณโดยผู้จัดการ
กองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บ
จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายปีตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวม
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่า
ทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

15 รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ บริษัทใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

ก) รายได้และค่าใช้จ่าย

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
รายได้		
<u>รายได้ค่าเช่าหลังคา</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ ยูทิลิตี้ส์ แอนด์ พาวเวอร์ จำกัด (มหาชน)	5,901,632	5,902,336
<u>รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	7,711,480	14,999,463
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	67,789,759	133,210,283
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	17,762,677	23,680,565
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	27,017,579	28,141,930
<u>รายได้ดอกเบี้ย</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	925,337	757,016
ค่าใช้จ่าย		
<u>ค่าธรรมเนียมการจัดการ</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	15,455,358	14,442,615
<u>ค่าธรรมเนียมทรัสต์</u>		
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	15,455,358	14,442,615
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	13,792,448	20,815,492
<u>ดอกเบี้ยจ่าย</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	118,257,608	117,564,023

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

ข) ยอดคงเหลือ

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
<u>เงินฝากธนาคาร</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (หมายเหตุ 8)	162,812,614	135,554,906
<u>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	217,845	4,227,520
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อีสเทิร์นซีบอร์ด อินดัสเตรียลเอสเตท จำกัด	9,822,053	32,163,525
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล บิวติ่ง จำกัด	1,574,609	3,701,252
บริษัท อีสเทิร์น ซีบอร์ด อินดัสเตรียล เอสเตท (ระยอง) จำกัด	4,016,055	7,206,906
<u>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</u>		
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	2,671,174	2,503,311
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	2,671,174	2,503,311
บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2,761,450	3,146,064
<u>เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน - สุทธิ</u>		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	2,877,374,801	2,867,409,041

16 ค่าใช้จ่ายอื่น

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์	21,585,334	11,834,882
ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	12,119,762	10,141,591
ค่าที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ	1,163,531	1,176,054
ค่าใช้จ่ายอื่น	5,196,547	6,113,615
รวมค่าใช้จ่ายอื่น	40,065,174	29,266,142

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

17 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนจำนวน 52,402 บาท (พ.ศ. 2561: 2,066.55 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.00 (พ.ศ. 2561: ร้อยละ 33.86) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

18 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

19 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม กองทรัสต์ฯ มีสัญญาระยะยาวสำหรับค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ยอดรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตตามสัญญา มีดังนี้

	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	20,500,000	20,500,000
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	82,000,000	82,000,000
มากกว่า 5 ปี	451,000,000	471,500,000
ภายใน 1 ปี	553,500,000	574,000,000

20 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบดุล

เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีมติเอกฉันท์ให้จ่ายผลประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ในอัตราน้อยละ 0.1987 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 139.61 ล้านบาท โดยมีกำหนดจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวในวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2563

15.4 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานใน อนาคตอย่างมีสาระสำคัญ

เศรษฐกิจไทยปี 2563 คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 1.5-2.5 ชะลอตัวลงจากปี 2562 ตามข้อจำกัด ที่เกิดจากการระบาดของไวรัสโควิด 19 ปัญหาภัยแล้ง และความล่าช้าของงบประมาณรายจ่ายรัฐบาล แต่ยังมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของเศรษฐกิจและการค้าโลกตามการลดลงของแรงกดดันจากมาตรการกีดกันทางการค้า และความเสี่ยงจากการแยกตัวของสหราชอาณาจักรแบบไร้ข้อตกลง (2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่น่าพอใจของการใช้จ่ายภาคครัวเรือน การลงทุนภาคเอกชน และการลงทุนภาครัฐ (3) แรงขับเคลื่อนจากมาตรการภาครัฐ และ (4) ฐานการขยายตัวที่ต่ำในไตรมาสสุดท้ายของปี 2562 ทั้งนี้ คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.5 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.4-1.4 และบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.3 ของ GDP

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงและโอกาสที่จะเกิดขึ้นเป็นอย่างดี และเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับกับปัจจัยต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่า ซึ่งสามารถสร้างความพึงพอใจต่อผู้เช่าปัจจุบัน และสร้างศักยภาพในการแข่งขันเพื่อดึงดูดผู้สนใจลงทุนทั้งในและต่างประเทศ

16. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา



รายงานความเห็นของทรัสต์

11 กุมภาพันธ์ 2563

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์


ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเดิมชื่อ บริษัท เหมราช รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด


(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นางสาวรัศมี พลสุขเจริญ)

ทรัสต์



บริษัท ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
WHA Industrial REIT Management Co., Ltd.

ชั้น 27 อาคารยูเอ็มทาวเวอร์ เลขที่ 9 ถนนรามคำแหง
สวนหลวง กรุงเทพฯ 10250 ประเทศไทย
โทร : 66-2717-3901 โทรสาร: 66-2717-3902
ทะเบียนเลขที่ : 0105558056893

27th Floor, UM Tower, 9 Ramkhamhaeng Road,
Suanluang, Bangkok 10250 Thailand
Tel: 66-2717-3901 Fax: 66-2717-3902
Registration No. : 0105558056893



www.hemarajreit.com