



รายงานประจำปี 2565

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ
(BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust (BAREIT))



สารบัญ

คำจำกัดความ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	หน้า 1
ส่วนที่ 2	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
1.	ข้อมูลทั่วไป	หน้า 13
2.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์	หน้า 14
3.	ภาพรวมอุตสาหกรรม	หน้า 35
4.	ปัจจัยความเสี่ยง	หน้า 40
5.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	หน้า 57
6.	ข้อมูลสำคัญอื่น	หน้า 57
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7.	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	หน้า 58
8.	โครงสร้างการจัดการ	หน้า 60
9.	การกำกับดูแลกองทรัสต์	หน้า 78
10.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	หน้า 104
11.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	หน้า 107
12.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	หน้า 107
ส่วนที่ 4	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
13.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	หน้า 116
14.	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	หน้า 119
15.	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	หน้า 120
	รายงานผู้สอบบัญชีและงบการเงิน	หน้า 121

คำจำกัดความ

กองทรัสต์ / BAREIT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ
กพท.	หมายถึง	สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย
การบินกรุงเทพ	หมายถึง	บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
กลุ่มการบินกรุงเทพ	หมายถึง	บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
กรุงเทพบริหารสนามบิน/ ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก/ผู้เช่า ดำเนินงาน	หมายถึง	บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยการ บินกรุงเทพ ร้อยละ 99.99 จัดตั้งขึ้น จัดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจการ บริหารสนามบิน
โครงการสนามบินสมุย / สนามบินสมุย / สนามบิน นานาชาติสมุย	หมายถึง	โครงการสนามบินสมุย ตั้งอยู่ที่เลขที่ 99 หมู่ที่ 4 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
โควิด-19	หมายถึง	โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
ตลาดหลักทรัพย์ / ตลท.	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนครั้งแรก/ ทรัพย์สินสนามบินสมุย/ ทรัพย์สินเช่า	หมายถึง	สิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินบางส่วน ที่ใช้ในการดำเนินงานสนามบิน ภายในโครงการสนามบินสมุย ดังนี้ (ก) ทางวิ่ง (Runway) (ข) ทางขับ (Taxiway) และ ลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่ง ตะวันออกบางส่วน และ (ค) อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วน พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และอาคาร สนับสนุนอื่นซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ธนาคารกสิกรไทย	หมายถึง	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภท หน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
บางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง	หมายถึง	บริษัท บางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดย การบินกรุงเทพ ร้อยละ 99.99
สำนักงาน ก.ล.ต. / สำนักงาน	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: BAREIT
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์	: 5 กันยายน 2565
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	: ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้สอบบัญชี	: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด
(Market Cap)

10,846.50 ล้านบาท

ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้าย
ของปี (วันที่ 30 ธันวาคม 2565)

10.50 บาท

จำนวนหน่วย

1,033,000,000

หน่วย

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)

10,441.04

ล้านบาท

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย

10.1074

บาทต่อหน่วย

ทุนจดทะเบียน

10,330.00

ล้านบาท

จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

5,699

ราย

มูลค่าที่ตราไว้ (Par)

10.00

บาทต่อหน่วย

ราคาต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

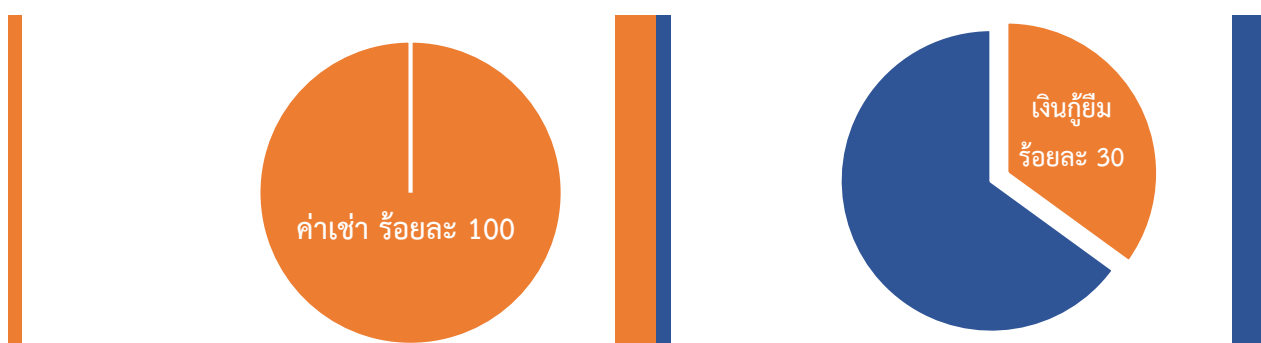
(Price/NAV)

1.0389 เท่า

สัดส่วนการลงทุน



โครงสร้างรายได้

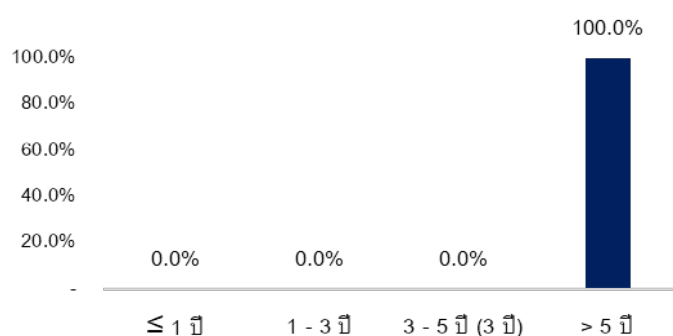


โครงสร้างเงินทุน

หน่วย : บาท

สินทรัพย์รวม	14,838,825,781
หนี้สินรวม	4,397,789,427
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้น	10,159,778,102
กำไร(ขาดทุน) สะสม	281,258,252
หนี้สินที่มีภาระหนี้/สินทรัพย์รวม	ร้อยละ 29.18

อายุสัญญาเช่าคงเหลือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (WALE)*



หมายเหตุ: * กองทรัสต์นำทรัพย์สินหลักให้เช่าแก่ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน (ผู้เช่าดำเนินงาน) โดยทำสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) อายุสัญญา 1 ปี โดยกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ (ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)) หากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้เช่าทรัพย์สินต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) โดยจะต่อสัญญา ออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี นอกจากนี้กองทรัสต์จะให้บริการแก่ผู้เช่า ซึ่งบริการดังกล่าว กองทรัสต์จะได้รับจากการบินกรุงเทพ (ผู้ให้เช่าทรัพย์สินแก่ BAREIT) ตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เช่นกัน

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ร้อยละ
1. บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	258,250,000	25.00
2. บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน)	50,000,000	4.84
3. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟลิกซ์เบิ้ล	33,780,900	3.27
4. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,000,000	2.71
5. กองทุน PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	22,965,000	2.22
6. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,075,000	2.14
7. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	20,000,000	1.94
8. มหาวิทยาลัยมหิดล	18,900,000	1.83
9. บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,476,000	1.69
10. บริษัท สินสหกล จำกัด	16,007,200	1.55

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินบางส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานสนามบิน ภายในโครงการสนามบินสมุย ซึ่งการบินกรุงเทพเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครอง ประกอบด้วย

- (ก) ทางวิ่ง (Runway)
- (ข) ทางขับ (Taxiway) และ ลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่งตะวันออกบางส่วน
- (ค) อาคารตรวจรับบัตรโดยสาร อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และอาคารสนับสนุนอื่นที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่เช่ามีเนื้อที่รวมประมาณ 231-3-26.9 ไร่ ประกอบด้วยบางส่วนของโฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ บางส่วนของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 10 ฉบับ และอาคารที่เช่ามีพื้นที่รวมประมาณ 123,955.5 ตารางเมตร ทั้งนี้ การบินกรุงเทพ ได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่

- 1) พื้นที่ปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบิน เช่น พื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (Runway End Safety Area : RESA) พื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง (Runway Strip)
- 2) ทางเข้าออก ทางสัญจร และทางเชื่อม ภายในสนามบินและระหว่างทรัพย์สินที่เช่า
- 3) อาคารสนับสนุน ลานจอดรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภค

นอกจากนี้ การบินกรุงเทพ เป็นผู้ให้บริการในส่วนพื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย และ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ และการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะแก่ กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า

มูลค่าการลงทุน

มูลค่าการลงทุนไม่เกิน 14,300 ล้านบาท

ราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	
ผู้ประเมิน รายที่ 1 บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ราคาประเมิน 14,160 ล้านบาท	ผู้ประเมิน รายที่ 2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน 14,150 ล้านบาท
QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม	
	
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 5 เมษายน 2565 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565)	รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 5 เมษายน 2565 (ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 สิงหาคม 2565)

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

จำนวนผู้โดยสารขาออกและจำนวนเที่ยวบินขาเข้า สนามบินสมุย

ข้อมูลวันที่ 7 กันยายน 2565 (วันที่จดทะเบียนการเช่าทรัพย์สิน) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- จำนวนผู้โดยสารขาออกที่ใช้บริการสนามบิน 255,420 คน ประกอบด้วย
 - ผู้โดยสารเดินทางเส้นทางภายในประเทศจำนวน 206,516 คน
 - ผู้โดยสารเดินทางระหว่างประเทศจำนวน 48,904 คน
- จำนวนเที่ยวบินขาเข้าที่มาใช้บริการสนามบินสมุยรวม 3,025 เที่ยวบิน จำแนกตามขนาดเครื่องบิน ดังนี้
 - เครื่องบินที่มีมวลบรรทุกสูงสุดไม่เกิน 50 ตัน จำนวน 1,353 เที่ยวบิน
 - เครื่องบินที่มีมวลบรรทุกสูงสุดเกินกว่า 50 ตัน จำนวน 1,672 เที่ยวบิน

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2565	
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	14,467.52	ล้านบาท
เงินฝากธนาคาร	272.86	ล้านบาท
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	92.50	ล้านบาท
รวมสินทรัพย์	14,838.83	ล้านบาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,329.50	ล้านบาท
หนี้สินอื่น	68.28	ล้านบาท
รวมหนี้สิน	4,397.79	ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	10,441.04	ล้านบาท
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์สุทธิ	10,159.78	ล้านบาท
กำไรสะสม	281.26	ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	10,441.04	ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1074	บาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 14,838.83 ล้านบาท สินทรัพย์ส่วนใหญ่คือเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 14,467.52 ล้านบาทและมีเงินฝากธนาคาร 272.86 ล้านบาท กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,397.79 ล้านบาท หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.44 ของหนี้สินรวมทั้งหมด กองทรัสต์รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 10,441.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1074 บาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2565	
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	361.42	ล้านบาท
รายได้สัญญาบริการ	16.62	ล้านบาท
รายได้อื่นๆ	0.28	ล้านบาท
รวมรายได้	378.32	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาระยะยาว	15.83	ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น	16.32	ล้านบาท
ต้นทุนทางการเงิน	64.91	ล้านบาท
รวมค่าใช้จ่าย	97.06	ล้านบาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	281.26	ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ปี 2565	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	281.26	ล้านบาท
กำไรสุทธิต่อหน่วย (EPU)	0.2723	บาทต่อหน่วย
สินทรัพย์สุทธิ (NAV)	10,441.04	ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1074	บาท
ราคาต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (P/NAV)	1.0389	เท่า
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap)	10,846.50	ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ ณ 30/12/2565	1,033,000,000	หน่วย
ราคาปิด ณ 30/12/2565	10.50	บาทต่อหน่วย

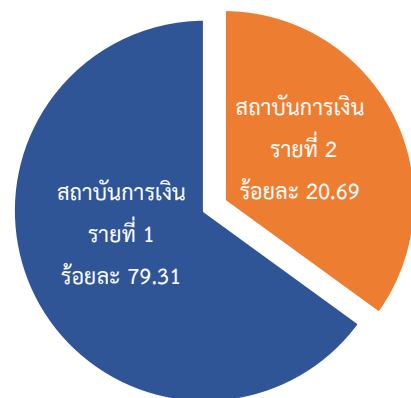
ผลการดำเนินงานงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 378.33 ล้านบาท รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 95.53 ของรายได้รวมกองทรัสต์ โดยมีค่าใช้จ่ายรวม 97.07 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักคือต้นทุนทางการเงิน หรือคิดเป็นร้อยละ 66.87 ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 281.26 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 74.34

ภาระหนี้สินที่มีกับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีภาระหนี้สินที่มีกับสถาบันการเงินรวม 2 แห่ง เป็นเงินจำนวน 4,350.0 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนดังนี้

1. สถาบันการเงินรายที่ 1 ร้อยละ 79.31
2. สถาบันการเงินรายที่ 2 ร้อยละ 20.69

หมายเหตุ : โปรดพิจารณารายละเอียดการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ในข้อ 2.8 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์



ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

ไม่มีเงื่อนไขและไม่มีข้อสังเกต/เรื่องอื่น

ข้อมูลประกอบการพิจารณา

1. ผลประกอบการย้อนหลังของโครงการสนามบินสมุย¹

รายการ หน่วย : ล้านบาท	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565 ²
รายได้รวม	1,731.8	1,761.1	1,691.1	574.2	207.0	485.3
ต้นทุนการดำเนินงานและค่าใช้จ่าย การขายและบริหาร (ไม่รวมค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่าย)	270.0	274.2	284.3	161.9	111.7	85.0
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	1,461.8	1,486.9	1,406.8	412.3	95.3	400.3
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่า เสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA Margin)	84.4%	84.4%	83.2%	71.8%	46.0%	82.5%

ที่มา: การบินกรุงเทพ

หมายเหตุ: ^{/1} ตารางแสดงผลประกอบการย้อนหลังของโครงการสนามบินสมุยข้างต้นอ้างอิงจากรายงานผลการดำเนินงานภายใน
แบ่งตามประเภทธุรกิจ ทั้งนี้การการบินกรุงเทพไม่ได้เปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังกล่าวในงบการเงินรวมของการบิน
กรุงเทพ

^{/2} ผลประกอบการปี 2565 แสดงข้อมูลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 6 กันยายน 2565 เท่านั้น หลังจากวัน
ดังกล่าว สนามบินสมุยอยู่ภายใต้สิทธิการเช่าของกองทัพอากาศ

2. จำนวนเที่ยวบินขาเข้า และจำนวนผู้โดยสารขาออก

ปี	จำนวนเที่ยวบินขาเข้า (เที่ยวบิน)	จำนวนผู้โดยสารขาออก	
		ในประเทศ (คน)	ระหว่างประเทศ (คน)
2560	15,298	784,530	533,192
2561	15,050	758,455	566,796
2562	14,325	686,197	522,685
2563	5,483	308,007	123,029
2564	2,454	137,694	3,083
2565	7,889	560,541	116,985

ที่มา: การบินกรุงเทพและกรุงเทพบริหารสนามบิน

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินนั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) และในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เช่น กรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินมากกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	ผลประโยชน์ตอบแทน	วันที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน
วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2565	0.2451 บาทต่อหน่วย	วันที่ 23 มีนาคม 2566

ประมาณการผลประโยชน์ตอบแทนระยะสั้นของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

ประมาณการอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินคำนวณตามสมมติฐานมูลค่าเข้าลงทุน¹ ของกองทรัสต์และสมมติฐานที่สำคัญแสดงได้ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก	มูลค่าสูงสุด 14,300 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก	1,033.0 ล้านหน่วย
ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์	10.0 บาทต่อหน่วย
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	8.09%
เงินปันผลจากการสนับสนุนผลตอบแทน	-ไม่มี-
เงินลงทุน	-ไม่มี-
รวมอัตราเงินจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สิน	8.09%

หมายเหตุ:

1 มูลค่าเข้าลงทุนจะรวมมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน แต่ไม่รวมค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าลงทุนและการระดมทุนที่กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบ สำหรับกรณีฐานมูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกอ้างอิงตามมูลค่าที่กำหนดเป็นสมมติฐานในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมของประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ในส่วนที่ 2.1 หัวข้อ 3.3.8. เงื่อนไขการขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

สมมติฐานที่สำคัญในการคำนวณ	
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก	มูลค่าสูงสุด 14,300 ล้านบาท
ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์	10 บาทต่อหน่วย
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	5 เมษายน 2565
ค่าใช้จ่ายระดับกองทรัสต์ตามสัญญา (ร้อยละต่อรายได้รวม)	เฉลี่ยประมาณร้อยละ 3.5
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละต่อมูลค่าการระดมทุน)	ประมาณร้อยละ 30.0
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	ไม่เกินอัตรา MLR
ประมาณการอัตราผลตอบแทนระยะยาว (Expected IRR) (ร้อยละ)	ร้อยละ 7.89

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากองค์กร

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของ กำไรสุทธิ	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม	
			เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	7,620,904	2.71%	0.05%	ไม่เกิน 1.00%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,001,172	2.13%	0.04%	ไม่เกิน 0.50%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	995,019	0.35%	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	720,000	0.26%	0.005%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดหาและ บำรุงรักษาทรัพย์สิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนไปจัดหาประโยชน์โดยการปล่อยเช่าให้แก่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินเพื่อดำเนินงานสนามบินทั้งหมดและทำสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) อายุสัญญา 1 ปี โดยได้ให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ (ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)) หากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) แต่ทั้งนี้จะต้องออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครึ่งละ 3 ปี นอกจากนี้ กองทรัสต์จะให้บริการแก่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน จากการบริการที่ได้รับจากการบินกรุงเทพตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

สรุปปัจจัยความเสี่ยงสำคัญ

1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน และผู้ลงทุนมีข้อมูลด้านการเงินสำหรับการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์อย่างจำกัด
- (2) สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การเงิน เศรษฐกิจ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ
- (3) ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์และความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคลากรที่เป็นผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์
- (4) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียว
- (2) ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจสนามบิน ต่อจากหรือแทนกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน
- (3) ความเสี่ยงจากการที่การบินกรุงเทพ และ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินไม่ได้รับ หรือไม่สามารถต่ออายุใบรับรอง หรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขตามใบอนุญาต และ/หรือใบรับรอง

3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

- (1) ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่า
- (2) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

- (3) การศึกษาและเข้าตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการสนามบินไม่มีข้อบกพร่อง
- (4) ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคา อาจมิได้เป็นหรือบ่งชี้ถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของกองทรัสต์
- (5) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานของกองทรัสต์ในทางลบ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (จากการชำระค่าบริการจากกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน) จากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า
- (7) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

- (1) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทยในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- (2) ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน
- (3) การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อการทำงาน หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- (4) การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาดหรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุข
- (5) ความเสี่ยงทางการเมือง
- (6) ความเสี่ยงจากสถานการณ์ทางการเมืองระหว่างประเทศ

5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- (1) หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ยังไม่เคยมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์มาก่อน
- (2) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจผันผวนอย่างมาก และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์
- (3) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของการบินกรุงเทพหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้
- (4) กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

- (5) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้
- (6) กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน
- (7) ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- (8) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
- (9) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อมูลทั่วไป

ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	: 99 หมู่ที่ 14 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	: 02-265-5834
URL	: https://www.bareit.co.th

ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	: 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	: 02-673-3999
URL	: https://www.kasikornasset.com/

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.bareit.co.th

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ข้อ 1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	: BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: BAREIT
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งกองทรัสต์	: 5 กันยายน 2565
ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด
ทรัสต์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	: ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ทรัพย์สินหลักที่	: โครงการสนามบินสมุย เป็นระยะเวลา 25 ปี ประกอบด้วย
กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	(ก) ทางวิ่ง (Runway) (ข) ทางขับ (Taxiway) และ ลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่งตะวันออกบางส่วน (ค) อาคารตรวจรับบัตรโดยสาร อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วนพื้นที่เชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และอาคารสนับสนุนอื่นซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ที่ดินที่เช่ามีเนื้อที่รวมประมาณ 231-3-26.9 ไร่ ประกอบด้วยบางส่วนของโฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ บางส่วนของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 10 ฉบับ และอาคารที่เช่ามีพื้นที่รวมประมาณ 123,955.5 ตารางเมตร รวมทั้งได้จดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บางส่วนของโครงการให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว ได้แก่ 1) พื้นที่ปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบิน เช่น พื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (Runway End Safety Area : RESA), พื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง (Runway Strip) 2) ทางเข้าออก ทางสัญจร และทางเชื่อม ภายในสนามบินและระหว่างทรัพย์สินที่เช่า 3) อาคารสนับสนุน ลานจอดรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภค การบินกรุงเทพ จะเป็นผู้ให้บริการในส่วนพื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยและ เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ และการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะแก่กองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 2 นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust หรือ REIT) เพื่อเสนอขายต่อประชาชนตามประกาศ ทจ.49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ จะเก็บรักษาที่ทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนทรัพย์สินหลัก และนำไปจัดหาผลประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นโดยการให้เช่า การให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า ซึ่งการจัดหาผลประโยชน์และบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลของทรัสต์ เพื่อให้การดำเนินงานของกองทรัสต์ เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เข้าดำเนินการธุรกิจเองหรือเพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งกองทรัสต์จะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารจัดการ ดังนี้

- **การกำหนดอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม :** กองทรัสต์จะนำทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ออกให้เช่าช่วงแก่กรุงเทพบริหารสนามบินเพียงรายเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าเป็นแบบคงที่ ซึ่งอัตราค่าเช่าดังกล่าวมีการปรับขึ้นตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

- **การตรวจสอบและประเมินสถานะของทรัพย์สินในสนามบินสมุย:** การบินกรุงเทพ (ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน) จะเป็นผู้ที่มีหน้าที่ในการซ่อมแซมทรัพย์สินหลัก และกรุงเทพบริหารสนามบิน (ในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน) จะเป็นผู้รับผิดชอบและเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินในการซ่อมแซมทั่วไปภายใต้เงื่อนไขภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะตรวจสอบและประเมินสถานะทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดระยะเวลาเช่า

- **การติดตามผลการดำเนินงานของผู้เช่าช่วง :** ผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงาน และประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงตรวจสอบแผนการจัดหาผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเก็บรายได้ของกรุงเทพบริหารสนามบิน ผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในรูปแบบต่าง ๆ

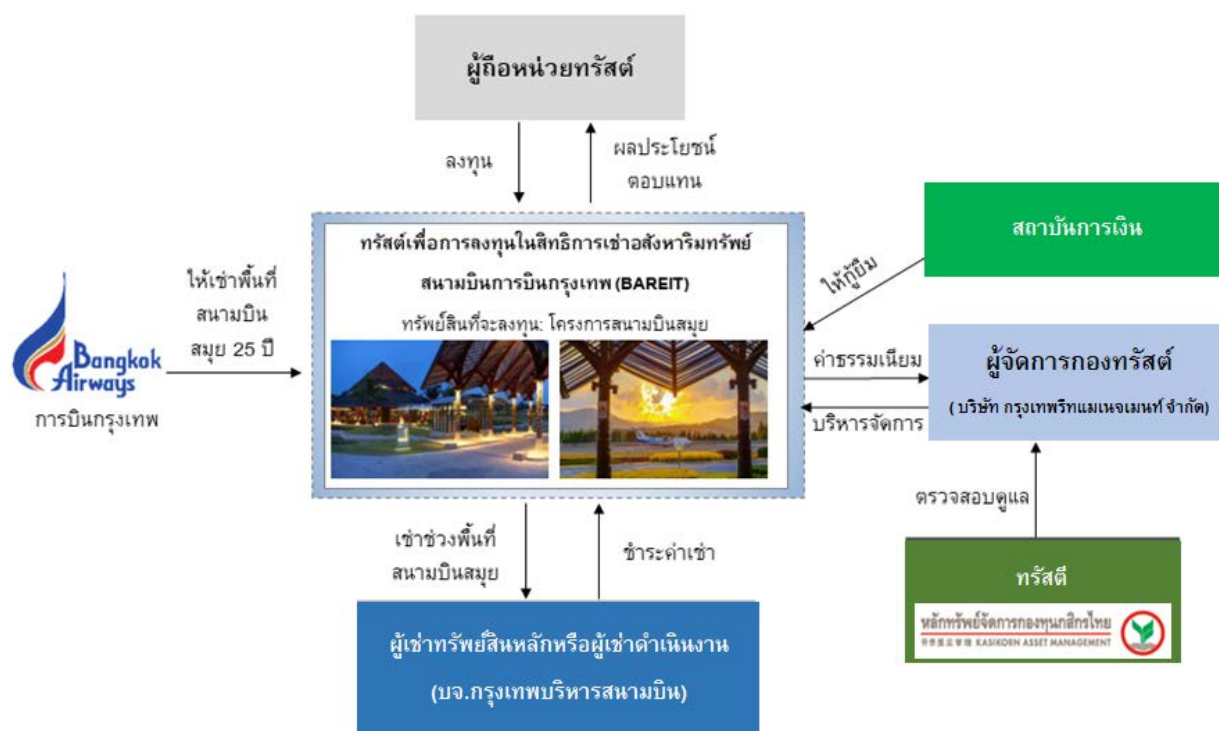
- **การลงทุนในอนาคต :** จัดให้มีการพิจารณาถึงการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับทรัพย์สินสำหรับการประกอบธุรกิจประเภทสนามบินซึ่งมีรายได้และผลตอบแทนที่เหมาะสม รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นที่เกี่ยวข้องกับการสนับสนุนหรือส่งเสริมธุรกิจสนามบิน และทรัพย์สินอื่นใดที่อาจส่งเสริมการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสนามบิน

2.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

กองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์ ได้เข้าไปลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และได้นำทรัพย์สินดังกล่าว จัดหาผลประโยชน์โดยให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินการ บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 ที่ผ่านมา จึงยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญในรอบการรายงานนี้

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนสินทรัพย์ไทย จำกัด เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการ ให้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแก่กรุงเทพบริหารสนามบินเพียงรายเดียว

การบินกรุงเทพดำเนินงานกิจการสนามบินสมุยตามใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินสาธารณะภายใต้ พ.ร.บ การเดินอากาศ ก่อนวันที่ พ.ร.บ. การเดินอากาศ (ฉบับที่ 11) 2551 จะใช้บังคับ ซึ่ง พ.ร.บ. การเดินอากาศ (ฉบับที่ 11) 2551 กำหนดให้เจ้าของหรือผู้ดำเนินการสนามบินที่เปิดให้บริการแก่สาธารณะต้องยื่นคำขอใบรับรองการ ดำเนินงานสนามบินสาธารณะต่อ กพท. การบินกรุงเทพ ได้ยื่นคำขอดังกล่าวต่อ กพท. และได้รับใบรับรองการ ดำเนินงานดังกล่าวแล้ว อย่างไรก็ตามการบินกรุงเทพ จะดำเนินการให้กรุงเทพบริหารสนามบินได้รับใบรับรองการ ดำเนินงานสนามบินสาธารณะต่อไป และหากการดำเนินการดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กรุงเทพบริหารสนามบินจะให้สิทธิในการดำเนินการสนามบินแก่การบินกรุงเทพไม่ว่าในรูปแบบใดก็ตาม เพื่อให้

สามารถดำเนินงานในทรัพย์สินสนามบินสมุยได้ตามใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อโครงสร้างการลงทุนและการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในการนี้ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน เป็นผู้เช่าช่วงดำเนินงาน และกรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากการที่การบินกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมและเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

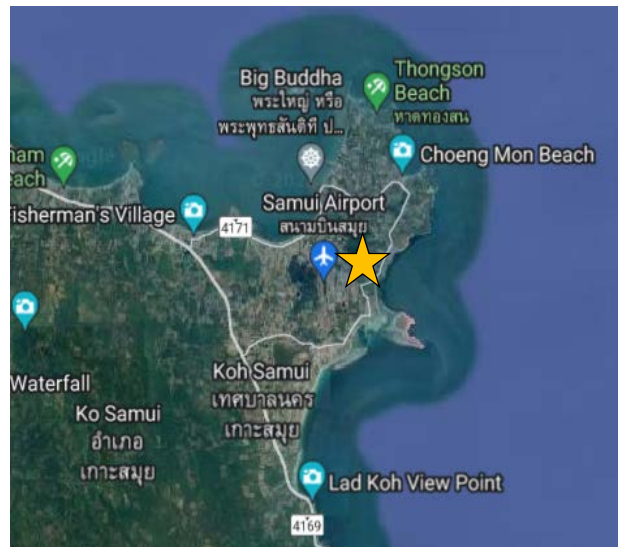
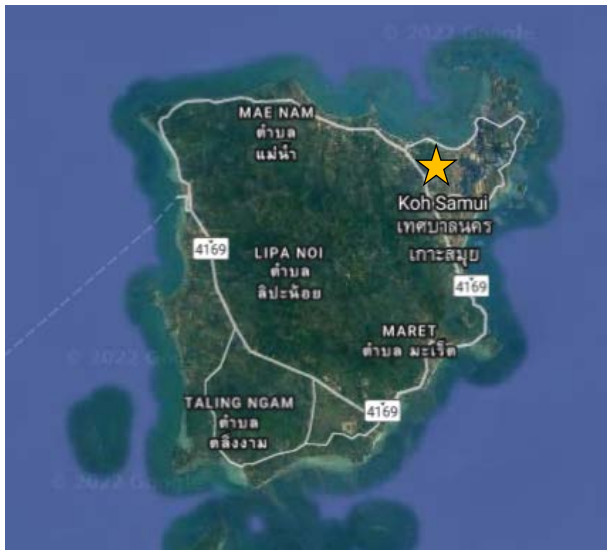
ภาพรวมของโครงการสนามบินสมุย

โครงการสนามบินสมุยเป็นสนามบินสาธารณะตั้งอยู่บนเกาะสมุย (ตั้งอยู่ในเขตตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี) ที่พิกัดภูมิศาสตร์ที่ ละติจูด 09 องศา 32 ลิปดา 57 ฟิลิปดา เหนือ / ลองจิจูด 100 องศา 03 ลิปดา 45 ฟิลิปดา ตะวันออก มีความสูงจากระดับน้ำทะเลประมาณ 45 ฟุต

โครงการสนามบินสมุยได้เปิดดำเนินการในปี 2532 โดยได้รับใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินสาธารณะ และเป็นสนามบินนานาชาติซึ่งรองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศและภายในประเทศบนพื้นที่ประมาณ 493 ไร่ ประกอบด้วยทางวิ่ง 1 ทางวิ่ง ซึ่งมีระยะทาง 2,100 เมตร ทางขับจำนวน 6 ทางขับ ลานจอดอากาศยาน อาคารผู้โดยสาร อาคารตรวจรับบัตรโดยสาร ด้านตรวจคนเข้าเมือง ด้านศุลกากร และด้านควบคุมโรคติดต่อระหว่างประเทศ โดยสามารถรองรับเครื่องบินที่มีขนาดและน้ำหนักไม่เกินกว่าขีดความสามารถในการรองรับของสนามบินสมุยตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตจัดตั้งสนามบิน

นอกจากนี้โครงการสนามบินสมุยยังมีระบบตรวจสอบและคัดกรองผู้โดยสารล่วงหน้า หรือ APPS (Advance Passenger Processing System) มาใช้ในสนามบินในการตรวจสอบผู้โดยสาร เพื่อป้องกันการก่อการร้ายข้ามชาติ และเพิ่มความปลอดภัยสอดคล้องกับมาตรการรักษาความปลอดภัยที่องค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (ICAO) กำหนด

รูปภาพแสดงที่ตั้งโครงการสนามบินสมุย



รูปภาพแสดงลักษณะของโครงการสนามบินสมุยโดยรวม



ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินบางส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานสนามบิน ภายในโครงการสนามบินสมุย เป็นระยะเวลา 25 ปี รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินสนามบินสมุย” นับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) ที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่เช่าตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ซึ่งมีเนื้อที่แบ่งเช่าประมาณ 231-3-26.9 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วย บางส่วนของโฉนดที่ดินจำนวน 10 ฉบับ และบางส่วนของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 10 ฉบับ ดังนี้

โฉนดที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่ดินที่ลงทุน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1	2515	56	0	1	25.0
2	2518	59	6	0	97.1
3	2754	29	0	0	57.9
4	2755	30	7	2	91.0
5	2773	12	0	0	94.5
6	6644	125	0	0	25.0
7	15267	17	193	1	10.0
8	17662	217	0	2	99.6
9	20756	29	0	1	94.6
10	38474	66	3	2	86.3
รวม			212	3	81.0

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.)

ลำดับที่	หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่	เลขที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่ดินที่ลงทุน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตารางวา
1	847	36	0	1	80.8
2	899	68	4	1	19.7
3	921	93	4	0	53.3
4	1424	96	1	0	48.0
5	1428	100	1	3	22.4

ลำดับที่	หนังสือรับรองการ ทำประโยชน์เลขที่	เลขที่ดินเลขที่	เนื้อที่ที่ดินที่ลงทุน (ประมาณ)		
			ไร่	งาน	ตารางวา
6	2113	206	1	3	46.0
7	2114	229	0	3	0.0
8	2157	130	2	1	87.6
9	6088	479	0	2	75.9
10	6089	480	1	1	12.5
รวม			18	3	46.2

2) สิ่งปลูกสร้างที่เช่า

2.1) ทางวิ่ง (Runway) หมายถึง ที่สำหรับเครื่องบินขึ้นลง รวมถึงส่วนควบที่ติดตั้งตั้งตรงอยู่บนทางวิ่งของเครื่องบิน โดยทางวิ่งของสนามบินสมุย เป็นแบบทางวิ่งเดี่ยว (Single Runway) มีความกว้าง 45 เมตร ยาว 2,100 เมตร โดยมีพื้นที่ส่วนทางวิ่งรวมทั้งหมดประมาณ 94,500 ตารางเมตร

2.2) ทางขับ (Taxiway) หมายถึง ทางเชื่อมระหว่างทางวิ่งไปยังลานจอดอากาศยานฝั่งตะวันออก มีทั้งหมด 4 ทางขับได้แก่ A, B, C และ D

2.3) ลานจอดอากาศยาน (Apron) หมายถึง ลานจอดอากาศยานฝั่งตะวันออกบางส่วน ลานจอดฝั่งตะวันออกและทางขับความกว้างประมาณ 125 เมตร ยาวประมาณ 196 เมตร พื้นที่ประมาณ 24,500 ตร.ม.

2.4) อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และอาคารสนับสนุนอื่นซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า

ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	พื้นที่ประมาณ (ตารางเมตร)	อายุอาคารประมาณ ¹ (ปี)
ทางวิ่ง (Runway)	94,500.0	32
ทางขับ (Taxiway) และลานจอดฝั่งตะวันออก	24,500.0	32
อาคารตรวจรับบัตรโดยสารภายในประเทศและระหว่างประเทศ	1,780.0	15
อาคารผู้โดยสารขาออกภายในประเทศ (ประตู 3)	420.0	15
อาคารผู้โดยสารขาเข้าภายในประเทศ (ประตู 4)	639.0	15
อาคารผู้โดยสารขาเข้าระหว่างประเทศ (ประตู 5)	995.0	15
อาคารผู้โดยสารขาออกระหว่างประเทศ (ประตู 6)	654.0	15
อาคารสำนักงานดับเพลิง 2 ชั้น	467.5	8
รวมพื้นที่ประมาณ	123,955.5	

หมายเหตุ: ¹ข้อมูลจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 5 เมษายน 2565

รูปภาพแสดงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
ภาพอาคารตรวจบัตรโดยสาร



ภาพภายในอาคารตรวจบัตรโดยสาร



ภาพอาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal)



ภาพลานจอดอากาศยาน (Apron)



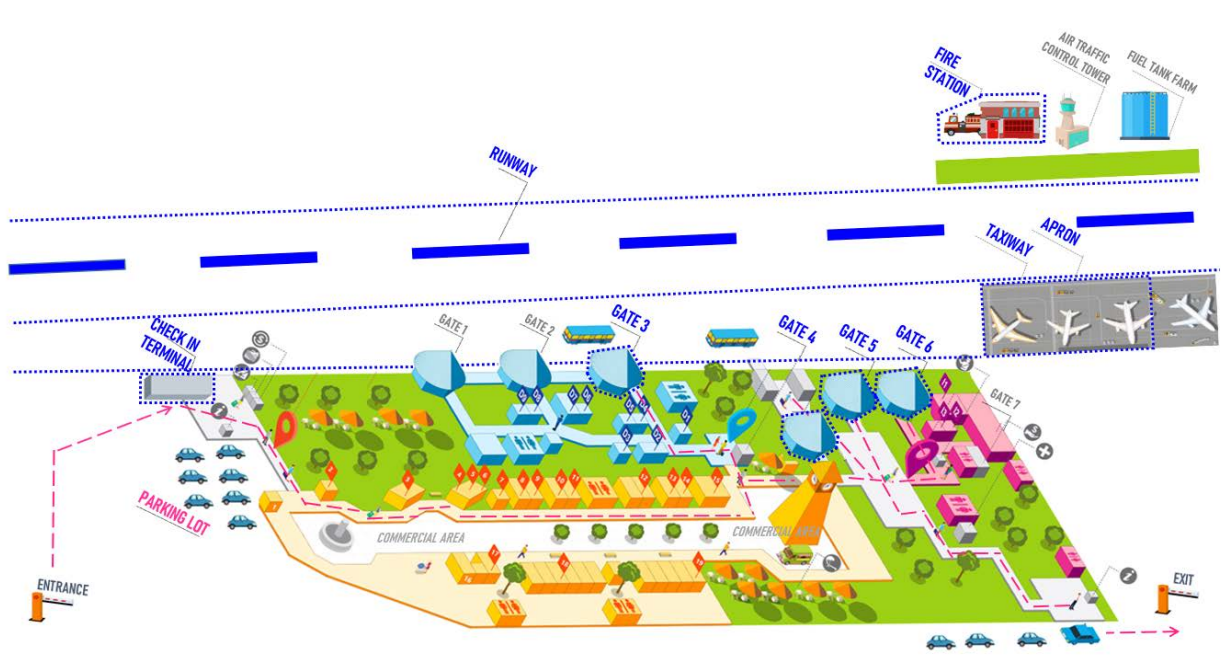
ภาพลานจอดอากาศยาน (Apron)



ภาพอาคารสำนักงานดับเพลิง



ภาพรวมโครงการสนามบินสมุยแสดงพื้นที่ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน



หมายเหตุ : สีนํ้าเงินแสดงพื้นที่ที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุน

3. พื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานโครงการสนามบินสมุย ถนนส่วนกลาง

1) ทรัพย์สินส่วนกลาง ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางและถนนส่วนกลาง

ในส่วนของพื้นที่ส่วนกลางที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุน อันเป็นพื้นที่ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสมุย ได้แก่

- 1) พื้นที่ปลอดภัยและสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นต่อการประกอบกิจการสนามบิน เช่น พื้นที่ปลอดภัยปลายทางวิ่ง (Runway End Safety Area : RESA) พื้นที่ปลอดภัยรอบทางวิ่ง (Runway Strip)
- 2) ทางเข้าออก ทางสัญจร และทางเชื่อม ภายในสนามบินและระหว่างทรัพย์สินที่เข้า
- 3) อาคารสนับสนุน ลานจอดรถยนต์ และระบบสาธารณูปโภค

ทั้งนี้ การบินกรุงเทพจะให้บริการทรัพย์สินดังกล่าว โดยจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้

2) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ

สำหรับเครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะนั้น การบินกรุงเทพตกลงจะจัดให้มีเครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ และการให้บริการต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานสนามบินสาธารณะ โดยการให้บริการแก่กองทรัสต์ และผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก โดยระบบสาธารณูปโภคและระบบสนับสนุนการปฏิบัติการภายในที่การบินกรุงเทพเป็นผู้ให้บริการแก่กองทรัสต์ มีดังต่อไปนี้

ระบบ	รายละเอียด
ระบบสาธารณูปโภค อาทิเช่น	<ul style="list-style-type: none">● ระบบไฟฟ้า (Electrical System)● ระบบประปา (Water Supply System)● ระบบสื่อสาร (Communication System)● ระบบสุขาภิบาล (Sanitary System)● ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fire Protection System)
ระบบ Airport Information Management System (AIMS) อาทิเช่น	<ul style="list-style-type: none">● ระบบตรวจบัตรโดยสารขึ้นเครื่อง (Common Use Terminal Equipment)● ระบบงานบริหารจัดการลงทะเบียนบัตรผู้โดยสาร (Common Use Passenger Processing System)● ระบบออกบัตรโดยสารด้วยตนเอง (Common Use Self Service)● ระบบแสดงรายละเอียดสายการบินและข้อมูลตารางเที่ยวบินผ่านทางจอภาพ (Flight Information Display System)● ระบบบริหารจัดการสัมภาระ (Baggage Reconciliation and Tracking System)

หมายเหตุ: ระบบข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามความเหมาะสมในการบริหารสนามบิน

3) ทางเข้าออกของสนามบินสมุย

โครงการสนามบินสมุยมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะโดยที่ดินของโครงการติดกับถนนสาธารณะประโยชน์ (ถนนสนามบิน) ซึ่งเชื่อมไปสู่ทางหลวงเลขที่ 4171

รูปภาพแสดงทางเข้าออกของสนามบินสมุย



จุดเด่นของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีจุดเด่นดังต่อไปนี้

(1) การเจริญเติบโตด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของเกาะสมุย

เกาะสมุยเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่มีธรรมชาติที่สวยงามและได้รับความนิยมอย่างสูงจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ ส่งผลให้ความต้องการเดินทางมายังเกาะสมุยโดยทางเครื่องบินที่ผ่านมามีแนวโน้มเพิ่มสูงอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยในอดีต จะเห็นว่ามีจำนวนผู้โดยสารขาออกจากโครงการสนามบินสมุยเพิ่มจาก 7.8 แสนคนในปี 2553 เป็น 1.2 ล้านคนในปี 2562 หรือคิดเป็นอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 ต่อปี อย่างไรก็ตาม วิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทย รวมทั้งโครงการสนามบินสมุย ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวและจำนวนเที่ยวบินได้ปรับตัวลดลงในปี 2563 และ 2564 อย่างไรก็ดี ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ว่าแนวโน้มจำนวนผู้โดยสารขาเข้าของโครงการสนามบินสมุย จะปรับตัวดีขึ้นในปี 2565 และอาจปรับเข้าสู่สภาวะปกติในปี 2567 จากนั้นจึงค่อยๆปรับตัวสูงขึ้นในอนาคต

การท่องเที่ยวเป็นหนึ่งในแผนยุทธศาสตร์เชิงเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศไทยและภาครัฐมีแผนการส่งเสริมภาคการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ดังจะเห็นได้จากนโยบายภาครัฐที่สนับสนุนและส่งเสริมแหล่งท่องเที่ยว เช่น โครงการสมุยพลัส โมเดล ซึ่งเป็นโครงการนำร่องตามแผนการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยอย่างสะดวกและปลอดภัย นอกจากนี้ โครงการสนามบินสมุยมีการร่วมมือกับหน่วยงานระดับท้องถิ่นและระดับประเทศ ในด้านต่าง ๆ เช่น การวางแผนแม่บทด้านสิ่งแวดล้อมและสาธารณสุขภาคพื้นฐาน เพื่อให้เกาะสมุยและหมู่เกาะในบริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาและเติบโตได้อย่างมีประสิทธิภาพและยั่งยืน

(2) การเป็นสนามบินนานาชาติซึ่งรองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศและภายในประเทศไปยังเกาะสมุย

โครงการสนามบินสมุยเป็นสนามบินที่เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2532 โดยเป็นสนามบินนานาชาติซึ่งรองรับเที่ยวบินระหว่างประเทศและภายในประเทศ ซึ่งช่วยให้นักท่องเที่ยวที่ต้องการเดินทางไปยังเกาะสมุยสามารถเดินทางจากต่างประเทศมายังเกาะสมุยได้โดยตรง ซึ่งช่วยประหยัดเวลาและมีความสะดวกในการเดินทางมากขึ้น นอกจากนี้เกาะสมุยจะเป็นจุดหมายปลายทางสำหรับการท่องเที่ยวแล้ว สนามบินสมุยยังเป็นจุดเชื่อมต่อให้กับสายการบินที่มีเครือข่ายเส้นทางการบินทั้งในประเทศและต่างประเทศ

(3) ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของการบินกรุงเทพ

การบินกรุงเทพ ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารสนามบิน โดยเป็นเจ้าของและบริหารสนามบิน 3 แห่ง ได้แก่ สนามบินสมุย สนามบินสุโขทัย และสนามบินตราด ซึ่งทั้ง 3 สนามบินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยว นอกจากนี้ การบินกรุงเทพยังเป็นผู้ให้บริการสายการบินในนาม “สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส” ซึ่งให้บริการเที่ยวบินแบบประจำ (Scheduled Flight) ในเส้นทางบินภายในประเทศและต่างประเทศ

(4) รูปแบบของสนามบินที่เป็นเอกลักษณ์และได้รับความนิยม

สนามบินสมุยถือเป็นรูปแบบใหม่ของแนวคิดการออกแบบสนามบิน กล่าวคือ ได้รับการออกแบบให้เข้ากับสภาพแวดล้อมของเกาะ สนามบินสมุยได้รับรางวัลในด้านการออกแบบสถาปัตยกรรมและด้านสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วยรางวัลด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สนามบินได้นำต้นมะพร้าวมาใช้ในการตกแต่ง และการใช้อากาศจากธรรมชาติในระบบการทำความเย็นแบบเปิดในอาคารรับรองผู้โดยสาร

(5) กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าค่างจากผู้เช่าดำเนินการที่เป็นผู้เชี่ยวชาญในการจัดการสนามบิน

กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าที่แน่นอนตลอด 25 ปี โดยมีการปรับเพิ่มค่าเช่าในอัตราร้อยละ 2 ทุกปี (เริ่มปรับค่าเช่าค่างที่ตั้งแต่ปี 2567) โดยผู้เช่าดำเนินงาน คือ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน บริษัทย่อยของการบินกรุงเทพที่จะจัดตั้งเพื่อดำเนินงานสนามบิน ซึ่งมีบุคลากรมีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารสนามบิน

(6) กองทรัสต์มีโอกาสในการเติบโตจากสิทธิในการปฏิเสธก่อนในโครงการในอนาคต ของการบินกรุงเทพ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน เช่น พื้นที่สนามบินส่วนอื่นและพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Area) ของสนามบินสมุย รวมถึงสนามบินสุโขทัย สนามบินตราด และ สนามบินอื่นๆ ในประเทศไทย

กองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน ในกรณีที่การบินกรุงเทพ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของการบินกรุงเทพ จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินที่ใช้ในการดำเนินกิจการสนามบิน แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือเป็นการจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าทรัพย์สินในลักษณะการระดมทุนในลักษณะเดียวกันกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (ก) ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย) สำหรับกรณีสนามบินสมุย และ (ข) ตลอดระยะเวลา 10 ปีนับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์ สำหรับกรณีสนามบินสุโขทัย สนามบินตราด และ สนามบินอื่นๆ ในประเทศไทย (ที่มีในปัจจุบันหรือในอนาคต) ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีโอกาสที่จะเติบโตในอนาคต จากการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์ได้ในอนาคต

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทรัสต์บริหารจัดการโดย บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วง ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแก่กรุงเทพบริหารสนามบินเพียงรายเดียว

โดยมีระยะเวลาการเช่า 1 ปี แต่ทั้งนี้จะต่ออายุการเช่าออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี กรุงเทพบริหาร สนามบิน ได้ให้ค้ำประกันแก่กองทรัสต์ว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ (ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)) หากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุด สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) นอกจากนี้ กองทรัสต์จะให้บริการแก่กรุงเทพบริหารสนามบิน ซึ่งกองทรัสต์ ได้รับบริการจากการบินกรุงเทพตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ ผู้เช่าดำเนินงานตกลงวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา ซึ่งมีวงเงิน และ/หรือมูลค่ารวมอย่างน้อยเท่ากับจำนวนค่าเช่า 6 (หก) เดือน (“วงเงินประกัน”)

การกำหนดค่าเช่า

กรุงเทพบริหารสนามบินจะชำระค่าเช่าตามสัญญาจัดหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทรัสต์เป็นราย เดือน ซึ่งเป็นค่าเช่าคงที่ โดยมีรายละเอียดอัตราค่าเช่าดังนี้

ค่าเช่าคงที่ซึ่งกองทรัสต์ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

ระยะเวลา	อัตราค่าเช่า (บาท/เดือน)
7 กันยายน (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2565	92,500,000
1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2566	92,500,000
1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567	95,000,000
1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2568	97,500,000
1 มกราคม 2569 – 31 กรกฎาคม 2590	อัตราค่าเช่าปรับเปลี่ยนขึ้นทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปี ในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี

ค่าบริการซึ่งกองทรัสต์ได้รับตามสัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

ระยะเวลา	อัตราค่าบริการ (บาท/เดือน)
7 กันยายน 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2570	4,375,000
1 มกราคม 2571 – 31 ธันวาคม 2575	4,812,500
1 มกราคม 2576 – 31 ธันวาคม 2580	5,250,000
1 มกราคม 2581 – 31 ธันวาคม 2585	5,687,500
1 มกราคม 2586 – 31 กรกฎาคม 2590	6,125,000

ค่าบริการที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่การบินกรุงเทพตามสัญญาบริการระยะยาว

ระยะเวลา	อัตราค่าบริการ (บาท/เดือน)
7 กันยายน 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) – 31 ธันวาคม 2570	4,166,667
1 มกราคม 2571 – 31 ธันวาคม 2575	4,583,333
1 มกราคม 2576 – 31 ธันวาคม 2580	5,000,000
1 มกราคม 2581 – 31 ธันวาคม 2585	5,416,667
1 มกราคม 2586 – 31 กรกฎาคม 2590	5,833,333

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าช่วง และผู้เช่าหรือผู้รับจ้างบริหารของผู้เช่าช่วง

1. กรุงเทพมหานครนามบิน (ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก/ผู้เช่าดำเนินงาน/ผู้เช่าช่วง)

กรุงเทพมหานครนามบิน จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบธุรกิจบริหารสนามบิน โดยจะเป็นผู้รับโอนใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะจากการบินกรุงเทพ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กรุงเทพมหานครนามบิน มีทุนจดทะเบียนจำนวน 350,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 35,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และมีทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 250,100,000 บาท

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นของกรุงเทพมหานครนามบิน

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
การบินกรุงเทพ	24,999,997	99.99

(2) รายชื่อคณะกรรมการของกรุงเทพมหานครนามบิน

คณะกรรมการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	นาย ปราเสริฐ ปราสาททองโอสถ	กรรมการ
2	นาย พุฒิพงศ์ ปราสาททองโอสถ	กรรมการ
3	นาย ประดิษฐ์ ทิมกุล	กรรมการ
4	นาย อนวัช ลีละวัฒน์วัฒนา	กรรมการ

(3) **ลักษณะการดำเนินธุรกิจ**

ดำเนินธุรกิจพัฒนาและบริหารสนามบินสาธารณะเป็นธุรกิจหลัก โครงการแรกที่ทำดำเนินการคือ เป็นผู้เช่าดำเนินงานโครงการสนามบินสมุยจากกองทัพอากาศ โดยเป็นผู้เช่าหลักเพียงรายเดียว

(4) **สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ของกองทัพอากาศ**

1. สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

กำหนดระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปี ทั้งนี้จะต่อออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี และระยะเวลาการเช่ารวมจะไม่เกินระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบิน สมุย)

2. สัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

กองทัพอากาศ¹ตกลงจะให้บริการในการจัดหา บำรุงรักษา รายการดังต่อไปนี้ 1) ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และ 2) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ โดยกองทัพอากาศจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่สนับสนุนการปฏิบัติการสนามบินสมุย

(5) **ความเห็นของผู้จัดการกองทัพอากาศเกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการ**

เนื่องจาก การบินกรุงเทพเป็นเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทัพอากาศเช่าลงทุนครั้งแรก และที่ผ่านมาได้บริหารจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง ส่วนกรุงเทพบริหารสนามบินเป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ การบินกรุงเทพ ได้แต่งตั้งบุคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจสนามบิน เป็นคณะกรรมการและผู้บริหาร ดังนั้นจึงเป็นผู้เช่าช่วงที่มีประสบการณ์ทำงานในทรัพย์สินดังกล่าวคาดว่าจะรายได้ที่กรุงเทพบริหารสนามบินจะได้รับจะอยู่ในระดับที่มากเพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าช่วงคงที่และค่าบริการ และปฏิบัติตามสัญญาเช่าช่วงและสัญญาบริการได้

2. **การบินกรุงเทพ (ผู้รับจ้างบริหารของผู้เช่าช่วง)**

การบินกรุงเทพ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว 2,100,000,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,100,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท

การบินกรุงเทพ ดำเนินงานกิจการสนามบินสมุยตามใบอนุญาตจัดตั้งสนามบินสาธารณะภายใต้พ.ร.บ. การเดินอากาศ ก่อนวันที่ พ.ร.บ. การเดินอากาศ (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551 จะใช้บังคับ ซึ่ง พ.ร.บ. การเดินอากาศ (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551 และได้รับใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะจาก กพท. แล้ว

¹ โดยที่ให้บริการมาจากการบินกรุงเทพตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย)

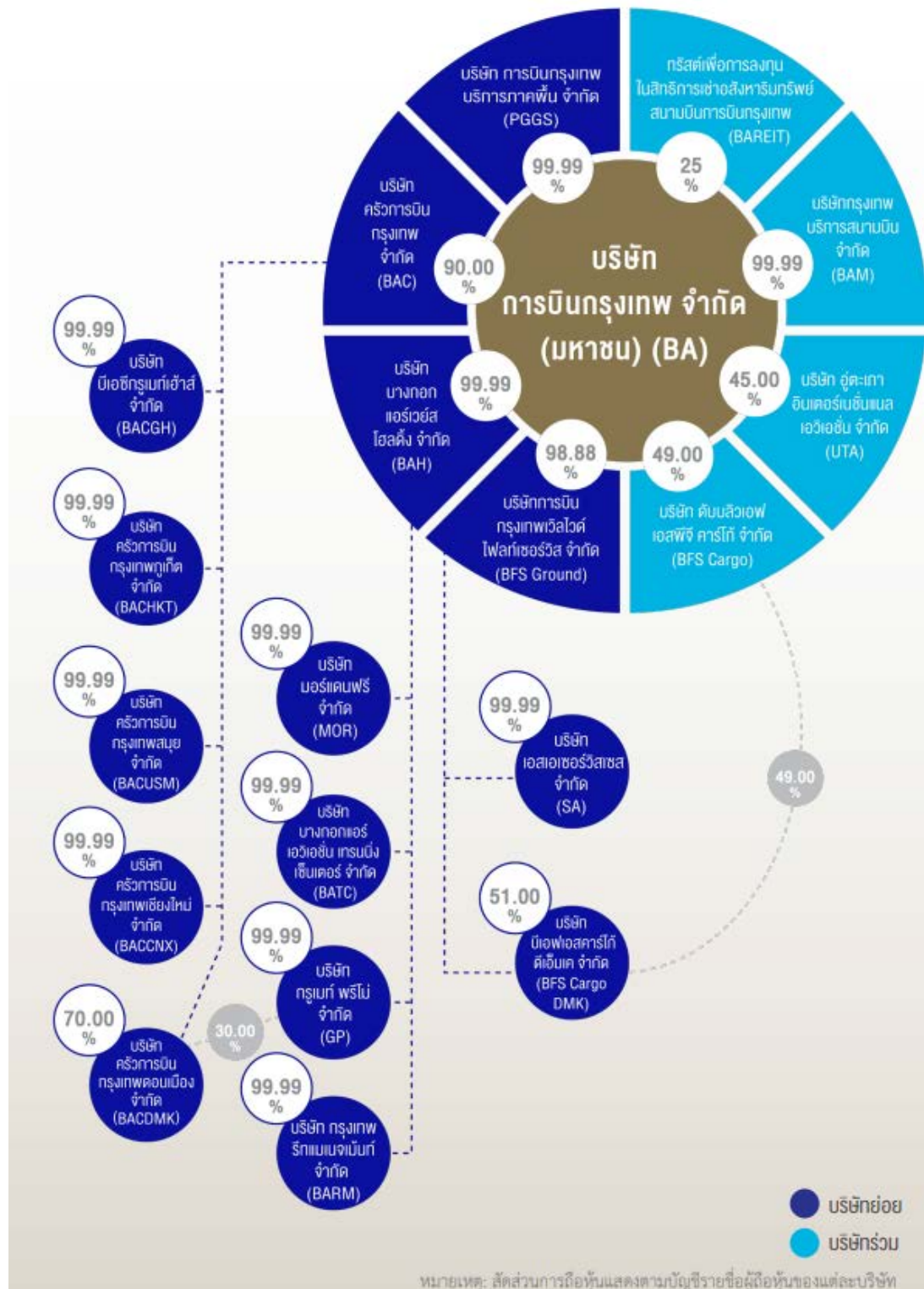
(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นของการบินกรุงเทพ

ณ วันที่ 10 มีนาคม 2565 โดยมีรายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนตามบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	นาย พุฒิพงศ์ ปราสาททองโอสถ	523,387,900	24.92
2	นาง อาริญา ปราสาททองโอสถ	243,440,900	11.59
3	นาย ปราเสริฐ ปราสาททองโอสถ	238,942,000	11.38
4	น.ส. ประมาภรณ์ ปราสาททองโอสถ	136,300,000	6.49
5	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	105,000,000	5.00
6	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	84,005,284	4.00
7	น.ส. สมฤทัย ปราสาททองโอสถ	77,542,900	3.69
8	บริษัท สิ้นสทกล จำกัด	63,934,400	3.04
9	กองทุนเปิด บัวหลวงหุ้นระยะยาว	57,013,100	2.71
10	กองทุนเปิด บัวหลวงหุ้นระยะยาว 75/25	24,982,400	1.19

(2) โครงสร้างการถือหุ้นของการบินกรุงเทพ

โครงสร้างการถือหุ้นของการบินกรุงเทพ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม และสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้



(3) รายชื่อคณะกรรมการของการบินกรุงเทพ

คณะกรรมการ ณ 31 ธันวาคม 2565 ประกอบด้วยกรรมการ 11 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
1	พล.อ.อ. เกษตร โรจนนิล	ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ
2	นาย พุฒิพงศ์ ปราสาททองโอสถ	ประธานคณะผู้บริหาร/รองประธานกรรมการ/กรรมการผู้อำนวยการใหญ่
3	นาย ปราเสริฐ ปราสาททองโอสถ	กรรมการ
4	นาง อาริญา ปราสาททองโอสถ	กรรมการ
5	พล.ต.อ. วิสณุ ปราสาททองโอสถ	กรรมการ
6	นาย ประดิษฐ์ ทิมกุล	กรรมการ
7	นาง นฤมล น้อยอ่ำ	กรรมการ
8	นาย อนวัช ลีละวัฒน์วัฒนา	กรรมการ
9	นาย ศรีภพ สารสาส	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ
10	นาย สหรัตน์ เพ็ญกุล	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ
11	นาย สมบูรณ์ กิติญาณทรัพย์	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ

(4) ลักษณะการดำเนินงานธุรกิจ

การบินกรุงเทพ ดำเนินธุรกิจการพัฒนาและบริหารสนามบิน รวม 3 สนามบิน และเป็นผู้ให้บริการสายการบินในนาม “สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส” ซึ่งให้บริการเที่ยวบินแบบประจำ (Scheduled Flight) ทั้งเส้นทางบินภายในประเทศและต่างประเทศ การดำเนินธุรกิจแบ่งเป็น 3 ธุรกิจหลัก ดังนี้

1. ธุรกิจสายการบิน

ผู้ให้บริการสายการบินในนาม “สายการบินบางกอกแอร์เวย์ส” ซึ่งให้บริการเที่ยวบินแบบประจำ (Scheduled Flight) ทั้งเส้นทางบินภายในประเทศและต่างประเทศ เส้นทางการบินในประเทศครอบคลุมเส้นทางไปยังจุดหมายปลายทางที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวพักผ่อนและแหล่งวัฒนธรรมที่สำคัญในประเทศไทย เช่น เกาะสมุย ภูเก็ต เชียงใหม่ สุโขทัย ตราด เป็นต้น สำหรับเส้นทางการบินระหว่างประเทศ การบินกรุงเทพได้ให้บริการเที่ยวบินแบบประจำที่ครอบคลุม ในเส้นทางการบินระหว่างประเทศในภูมิภาค เช่น กัมพูชา เมียนมาร์ มัลดีฟส์ เวียดนาม สิงคโปร์ ฮองกง เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการประสานความร่วมมือกับสายการบินอื่น ๆ ผ่านการทำความตกลงเที่ยวบินร่วม (Code Sharing) และความตกลงร่วมอื่น ๆ ทำให้สามารถขยายการให้บริการให้ครอบคลุมไปยังกลุ่มลูกค้าในยุโรป เอเชีย ตะวันออก

กลาง และมีการให้บริการเที่ยวบินแบบเช่าเหมาลำ เป็นการช่วยเสริมอัตราการใช้เครื่องบิน และเพิ่มรายได้

การบินกรุงเทพมีศูนย์ซ่อมบำรุงอากาศยานที่ท่าอากาศยานดอนเมือง ซึ่งได้ให้บริการที่มีความสามารถทำการซ่อมบำรุงอากาศยานและอุปกรณ์อากาศยานบางส่วนจาก กพท.

2. ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสนามบิน

การบินกรุงเทพ ประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจสนามบินได้แก่ การให้บริการลูกค้าภาคพื้น และการให้บริการในลานจอดและอุปกรณ์ภาคพื้น การให้บริการครัวการบิน และการให้บริการคลังสินค้าระหว่างประเทศ ณ สนามบินสุวรรณภูมิ โดยผ่านบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของการบินกรุงเทพ

3. ธุรกิจสนามบิน

การบินกรุงเทพ เป็นเจ้าของและผู้ดำเนินการกิจการสนามบินสมุย สนามบินตราด และสนามบินสุโขทัย ซึ่งทั้ง 3 สนามบินตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพด้านการท่องเที่ยว ใกล้แหล่งท่องเที่ยวพักผ่อนและแหล่งวัฒนธรรมที่สำคัญในประเทศไทย

(5) **สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก**

1. **สรุปสาระสำคัญของสัญญาระยะยาว (สนามบินสมุย)**

ทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วย 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 2) ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และ 3) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ รวมเรียกว่า “ทรัพย์สินสนามบินสมุย” การบินกรุงเทพตกลงให้เช่าทรัพย์สิน มีกำหนดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี โดยกองทรัสต์จ่ายชำระค่าเช่า จำนวน 14,300 ล้านบาท ชำระทั้งจำนวน ณ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และการบินกรุงเทพจะรับผิดชอบในการซ่อมแซมทรัพย์สินโครงการสนามบิน สมุย ในส่วนของการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินครั้งใหญ่ (Major Maintenance) เช่น การซ่อมแซมทางวิ่ง (Runway) ลานจอดอากาศยาน (Apron) และระบบไฟส่องสว่างทางวิ่งทางขับ (Lighting Systems) เป็นต้น

2. **สรุปสาระสำคัญของสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย)**

การบินกรุงเทพตกลงจะให้บริการในการจัดหาและบำรุงรักษา 1) ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และ 2) เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ โดยการบินกรุงเทพจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่สนับสนุนการปฏิบัติการสนามบินสมุยตลอดระยะเวลาการให้บริการ 25 (ยี่สิบห้า) ปี ชำระเป็นรายเดือน

3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ (สนามบินสมุย)

การบินกรุงเทพตกลงดำเนินการให้กองทรัสต์ และผู้เช่าดำเนินงานเป็นผู้มีสิทธิโดยถูกต้องและสมบูรณ์ตามกฎหมายในการใช้ชื่อ (เป็นส่วนหนึ่งของชื่อกองทรัสต์) และ/หรือเครื่องหมายการค้า และ/หรือตราสัญลักษณ์ และ/หรือรูปภาพ และ/หรือเครื่องหมายอื่นใดที่ใช้ในการสื่อความหมายให้ประชาชนทั่วไปเข้าใจว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเกี่ยวข้องกับการบินกรุงเทพและโครงการสนามบินสมุย โดยกองทรัสต์ใช้เพียงเพื่อการสื่อสาร การเปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับลักษณะของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตลอดระยะเวลาการให้บริการ 25 (ยี่สิบห้า) ปี โดยไม่มีค่าใช้จ่าย

4. สัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบินสมุย))

การบินกรุงเทพตกลงและให้คำรับรองแก่กองทรัสต์ว่า การบินกรุงเทพหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพจะเป็นผู้เช่าดำเนินงานในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลา 25 (ยี่สิบห้า) ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าเป็นต้นไป โดยให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) การบินกรุงเทพจะดำรงให้กรุงเทพบริหารสนามบินเป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ หรือในกรณีที่มีการปรับโครงสร้างการถือหุ้นภายในกลุ่มของการบินกรุงเทพ จะดำเนินการให้กรุงเทพบริหารสนามบินอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมกิจการเดียวกันกับการบินกรุงเทพ นอกจากนี้จะดูแลให้กรุงเทพบริหารสนามบินปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

(6) ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของราคาทรัพย์สินหลัก จะรายงานอยู่ในหัวข้อ 12.2 รุขกรรมรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.6 การประกันภัยของทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์ จัดให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สิน ทั้งประกันภัยความเสี่ยงภัยต่อทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance) ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และประกันภัยทรัพย์สินคุ้มครองภัยก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินหลักที่ลงทุนอย่างเพียงพอเหมาะสมเป็นไปตามมาตรฐานการประกันภัย สอดคล้องกับหน้าที่ที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว(สนามบินสมุย) รวมทั้งต้องมีความต่อเนื่องของการประกันภัยตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยผู้รับผิดชอบเบี้ยประกัน คือการบินกรุงเทพ และ/หรือ กรุงเทพบริหารสนามบิน มี 4 รายการดังนี้

ประเภทประกันภัย	ผู้เอาประกันภัยร่วม	ผู้รับผลประโยชน์ร่วม	ทุนประกัน
ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Industrial All Risks Insurance)	การบินกรุงเทพ กรุงเทพบริหารสนามบิน กองทรัสต์ และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	การบินกรุงเทพ กรุงเทพบริหารสนามบิน กองทรัสต์ และผู้ให้กู้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี)	พิจารณาตามมูลค่า ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดินและ ฐานราก และ ทางวิ่ง (Runway) ทางขับ (Taxiway) และลานจอด อากาศยาน (Apron)
ประกันภัยทรัพย์สิน คุ้มครองภัยก่อการร้าย (Terrorism Insurance)			ครอบคลุมผลรวมของค่า เช่าที่ กรุงเทพบริหาร สนามบิน ต้องชำระให้แก่ กองทรัสต์ สำหรับ ระยะเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน หรือทุนประกันภัย สูงสุดที่ ผู้รับ ประกัน สามารถรับประกันภัยได้
ประกันภัยธุรกิจ หยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)			
ประกันภัยความรับผิดชอบต่อ บุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)		บุคคลภายนอก	

2.7 สรุปสาระสำคัญของรายงานประเมินทรัพย์สิน

มูลค่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักครั้งแรก ไม่เกิน 14,300 ล้านบาท โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้

ราคาประเมินของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก	
บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด ราคาประเมิน 14,160 ล้านบาท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ราคาประเมิน 14,150 ล้านบาท
สรุปผลการประเมินโดยวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost Approach)	
2,463.1 ล้านบาท	2,416.0 ล้านบาท

2.8 การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืม

วงเงินกู้	วงเงินไม่เกิน 4,350 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง MLR (Minimum Loan Rate) ต่อปี
อายุสัญญาเงินกู้	ไม่เกิน 5 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
การชำระเงินต้น	ชำระคืนทั้งจำนวนในวันครบกำหนดสัญญาเงินกู้ หรือให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่คู่สัญญาดตกลงกัน โดยมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นอย่างน้อย 1 ปี นับตั้งแต่วันเบิกเงินกู้ครั้งแรก
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
หลักประกันการกู้ยืม	<ul style="list-style-type: none"> สัญญาหลักประกันทางธุรกิจและการจดทะเบียนหลักประกันทางธุรกิจภายใต้พระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ และโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไข ภายใต้สัญญาเพื่อการลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และ หรือกรรมสิทธิ์ประกันภัยเป็นหลักประกัน/ตามที่คู่สัญญาจะไดตกลงกัน สลักหลังกรรมสิทธิ์ประกันภัย ให้ผู้ให้กู้เป็นผู้รับผลประโยชน์และผู้เอาประกันภัยร่วม
เงื่อนไขที่สำคัญ	ผู้กู้จะต้องดำรงสถานะอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Interest Bearing Debt to Total Asset Ratio) ไม่เกินร้อยละ หรือไม่เกินร้อยละ 35-60 ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในระดับสามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ไม่เกินหนึ่งปีก่อนวันกู้ยืมเงิน
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น	นอกเหนือจากเงื่อนไขที่ระบุข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ เกี่ยวกับการให้สินเชื่อนี้ให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ สัญญาหลักประกัน และเอกสารทางการเงินอื่น ๆ ที่คู่สัญญาดตกลงกันภายใต้หลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

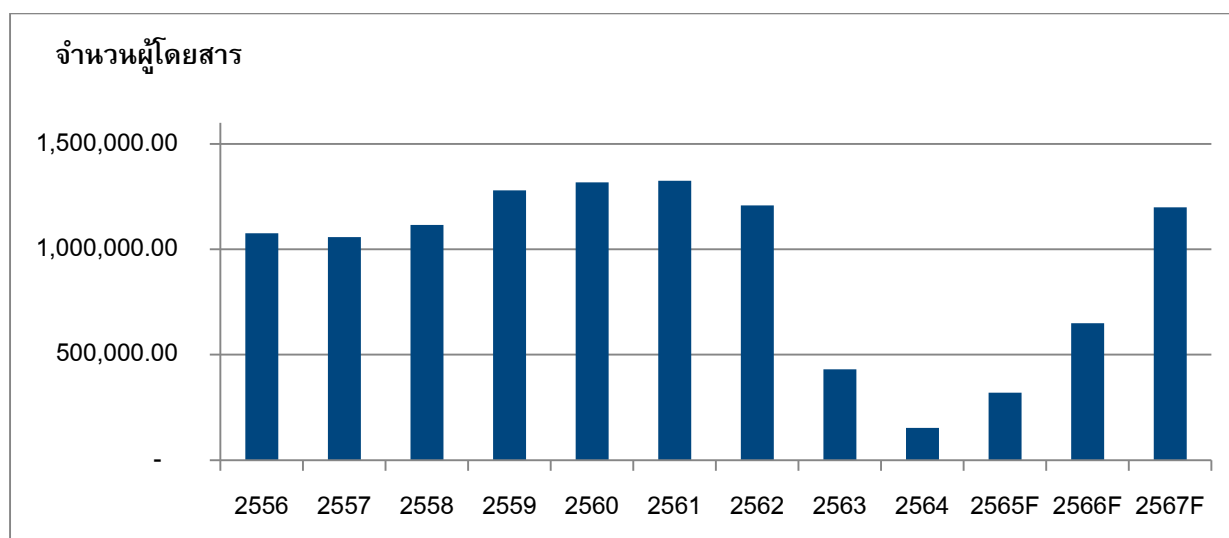
ข้อ 3 ภาพรวมอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมธุรกิจการบิน และการท่องเที่ยว

สนามบินนานาชาติสมุยยังคงเป็นประตูหลักของการเดินทางไปยังเกาะสมุย ซึ่งในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ธุรกิจท่องเที่ยวและบริการในพื้นที่เกาะสมุยได้รับประโยชน์จากจำนวนที่เพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศและการขยายตัวของสายการบินพันธมิตรที่เดินทางสู่สนามบินนานาชาติ สมุยเพิ่มมากขึ้น จากจำนวนของผู้โดยสารระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2560 ขณะเดียวกันการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินของสนามบินสุราษฎร์ธานีก็เป็นอีกหนึ่งเส้นทางการเดินทาง ที่เป็นตัวกลางในการเชื่อมการเดินทางเข้าสู่เกาะสมุยได้เช่นเดียวกัน

การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่เริ่มระบาดในทั่วโลกและประเทศไทยตั้งแต่ในช่วงต้นปี 2563 รวมถึงมาตรการปิดเมืองและจำกัดการเดินทางของชาวต่างชาติในช่วงที่ผ่านมา ส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยได้ตามปกติ เป็นสาเหตุสำคัญที่ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่เกาะสมุยปรับตัวลดลงในช่วงดังกล่าว อย่างไรก็ตามการประกาศเปิดประเทศในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 ประกอบกับโครงการ “สมุย พลัส โมเดล” ซึ่งถือเป็นโครงการนำร่องตามแผนการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยสะดวกมากขึ้นกลายเป็นความหวังที่สำคัญต่อธุรกิจท่องเที่ยวและห้องพักในพื้นที่เกาะสมุยอีกครั้ง

จำนวนผู้โดยสารเข้าสนามบินนานาชาติสมุย จำแนกรายปี จนถึงสิ้นปี พ.ศ. 2567F



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทยคาดการณ์จากตัวเลขคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หมายเหตุ: F: คาดการณ์

ตัวบ่งชี้อุปสงค์

จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักโรงแรมในเกาะสมุยปรับตัวลดลงอย่างชัดเจนตั้งแต่เดือนเมษายนปี 2563 เป็นต้นมา เนื่องจากมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับตัวลดลงอย่างชัดเจน ยกเว้นชาวต่างชาติที่อยู่ในประเทศไทยก่อนหน้านี้แล้ว ซึ่งมีส่วนหนึ่งเลือกที่จะพัก

ระยะยาวในเกาะสมุยไม่ได้กลับประเทศของตนเอง ในขณะที่นักท่องเที่ยวชาวไทยมีการปรับตัวลดลง เช่นเดียวกัน เพียงแต่สัดส่วนการลดลงไม่มากเมื่อเทียบกับกลุ่มของนักท่องเที่ยวต่างชาติ แต่พบว่านักท่องเที่ยวระดับบนยังคงเลือกที่จะเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในพื้นที่เกาะสมุยอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากได้รับข้อเสนอที่ดีจาก ธุรกิจที่พักและบริการ

จากตัวเลขของจำนวนผู้โดยสารที่เดินทางเข้าสู่สนามบินนานาชาติสมุยในปี 2564 พบว่ามีจำนวน ผู้โดยสารทั้งหมดประมาณ 152,409 คน ปรับลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าถึงร้อยละ 64.64 ธุรกิจท่องเที่ยวและบริการในพื้นที่เกาะสมุยถือว่าเป็นอีกธุรกิจที่ได้รับผลกระทบอย่างหนักจากสถานการณ์การ แพร่ระบาดของโควิด-19 ผู้ประกอบการบางรายเลือกที่จะปิดกิจการชั่วคราวหรือบางรายประกาศปิดตัวลง เนื่องจากไม่มีลูกค้าที่ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติ มีเพียงนักท่องเที่ยวภายในประเทศโดยเฉพาะ นักท่องเที่ยวระดับบนที่ยังคงเลือกที่จะเดินทางเข้ามาพักผ่อนในพื้นที่เกาะสมุย อย่างไรก็ตาม พบว่าตัวเลข นักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 ที่ผ่านมา หลังจากที่รัฐบาล ประกาศเปิดประเทศประกอบกับโครงการ “สมุย พลัส โมเดล” ซึ่งเป็นโครงการนำร่องตามแผนการเปิดรับ นักท่องเที่ยวต่างชาติให้เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยสะดวกมากขึ้น ส่วนใหญ่ยังคงพบว่านักท่องเที่ยวต่างชาติและ นักท่องเที่ยวระดับบนในประเทศเลือกที่จะเดินทางเข้ามาในพื้นที่ผ่านสนามบินสมุยซึ่งเป็นสนามบินหลัก

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทยคาดการณ์จากตัวเลขคาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยว ของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาว่า แนวโน้มจำนวนผู้โดยสารขาเข้าสนามบินนานาชาติ สมุยในอีก 3 ปี ข้างหน้า จะค่อย ๆ ปรับตัวดีขึ้น และจะกลับสู่ภาวะปกติในอีก 3 ปีข้างหน้า โดยอาจปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 109.96 มาอยู่ที่ประมาณ 320,000 คนในปี 2565 ปรับตัวร้อยละ 103.10 มาอยู่ที่ 650,000 คนในปี 2566 และอาจปรับเข้าสู่ภาวะปกติในปี 2567 คืออาจมีจำนวนผู้โดยสารขาเข้าสนามบินนานาชาติสมุยอยู่ที่ประมาณ 1,200,000 คน คิดเป็นการปรับตัวร้อยละ 84.61 จากปีก่อนหน้า แม้ว่าอาจจะไม่สูงมากเหมือนในช่วงก่อนการ แพร่ระบาดของโควิด-19 แต่ภาพรวมจะค่อย ๆ ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องอย่างแน่นอน เนื่องจากภาวะอัดอั้น จากการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทย

3.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมการบิน จำนวนเที่ยวบิน / สายการบิน

อุตสาหกรรมการบินและการขนส่งมีข้อได้เปรียบด้านความเร็ว ทั้งยังเป็นรูปแบบการเดินทางที่ ปลอดภัยที่สุด ถึงจุดหมายปลายทางได้ตามเวลาที่กำหนด จึงได้รับความนิยมมากขึ้นในทุกภูมิภาคทั่วโลก สะท้อน จากการพัฒนาท่าอากาศยานพาณิชย์ที่ทันสมัย การสร้างอากาศยานขนาดใหญ่และสมรรถนะสูงเพื่อบรรทุก ผู้โดยสารและบรรจุสินค้าได้มากขึ้น การพัฒนาเครื่องมือขนส่งที่ทันสมัย ตลอดจนการขยายและปรับปรุงคลังสินค้า บริเวณท่าอากาศยานเพื่ออำนวยความสะดวก และเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม การขนส่ง ทางอากาศนั้นยังคงมีจุดด้อย อาทิ ค่าใช้จ่ายต่อหน่วยสูง ต้องมีโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นเพื่อรองรับรูปแบบการ ขนส่งทั้งระบบ และต้องอาศัยระบบขนส่งทางถนนช่วยเพิ่มความสามารถในการเข้าถึงพื้นที่ต่าง ๆ

ผู้ประกอบการขนส่งทางอากาศในประเทศไทยจำเป็นต้องมีใบอนุญาตเดินอากาศ (Air Operator License: AOL) จาก กพท. มีอากาศยานเป็นของตนเองหรือเช่า ส่วนผู้รับจัดการขนส่งทางอากาศ (Freight

forwarder) ไม่ต้องขอรับอนุญาตด้านการบิน การดำเนินธุรกิจส่วนใหญ่มักเป็นการขนส่งผู้โดยสารควบคู่กับการขนส่งสินค้าเพื่อเพิ่มรายได้ โดยผู้ประกอบการขนส่งร่วมกับผู้รับจัดการขนส่งสินค้าขายระวางบรรทุกสินค้าแก่ลูกค้าอีกทอดหนึ่ง รวมถึงมีพันธมิตรทางธุรกิจทั้งในและต่างประเทศเพื่อให้บริการในเส้นทางอื่นที่มีช่วงเวลาไม่ทับซ้อนกัน ทำให้การขนส่งสินค้าครอบคลุมทุกเส้นทางบิน

การให้บริการเที่ยวบินจำแนกเป็น 3 ประเภท ได้แก่

- 1) การให้บริการเที่ยวบินแบบประจำมีกำหนด (Scheduled service) มีเส้นทางและตารางเวลาบินแน่นอน สามารถจัดสรรการบินทั้งการรับส่งผู้โดยสารและการขนส่งสินค้าตามกำหนดเวลาและอาจให้บริการเที่ยวบินไม่ประจำหรือเช่าเหมาลำด้วย
- 2) การให้บริการเที่ยวบินแบบไม่ประจำหรือเช่าเหมาลำ (Non-scheduled or charter flight service) ให้บริการเป็นครั้งคราวหรือเป็นเที่ยวบินพิเศษ ผู้ประกอบส่วนใหญ่เป็นรายเล็กและมีจำนวนอากาศยานเพื่อทำการบินอย่างน้อย 1 ลำ จึงมีทางเลือกในการให้บริการไม่มาก
- 3) เที่ยวบินอื่น ๆ ให้บริการเฉพาะด้าน อาทิ บริการบินชมทัศนียภาพ ผักบิน และถ่ายทำภาพยนตร์

3.2 ภาพรวมสถานการณ์สนามบินสาธารณะของประเทศไทย

สนามบินสาธารณะของประเทศไทย ส่วนใหญ่ดำเนินการโดยหน่วยงานภาครัฐและรัฐวิสาหกิจ เช่น กรมท่าอากาศยาน การท่าอากาศยานอุดรธานี บมจ. ท่าอากาศยานไทย เป็นต้น และมีสนามบินสาธารณะที่ภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินการเพียงรายเดียวคือ การบินกรุงเทพ

ปี	2562		2563		2564		2565	
	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร
กรมท่าอากาศยาน	286,762	18,024,764	95,681	10,201,736	46,058	4,458,634	88,517	11,544,436
ท่าอากาศยานไทย	893,533	143,009,209	395,148	46,637,754	214,462	16,195,581	471,505	62,791,104
การทำอยู่ตะเภา	13,692	1,716,107	6,777	601,419	3,124	48,561	3,956	122,910
การบินกรุงเทพ	32,919	2,590,527	13,106	903,168	5,916	320,384	17,866	1,450,756
รวม	1,226,906	165,340,607	510,712	58,344,077	269,560	21,023,160	581,844	75,909,206

ที่มา: กรมท่าอากาศยาน บมจ. ท่าอากาศยานไทย การทำอยู่ตะเภา และการบินกรุงเทพ

จากข้อมูลสถิติข้างต้นจะเห็นว่าการให้บริการสนามบินในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 พบว่ามีการใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยมีจำนวนเที่ยวบินสูงกว่า 1.22 ล้านเที่ยวบิน ในปี 2562 และโดยผู้โดยสารรวมกว่า 165.34 ล้านคน ในขณะที่ปี 2563 ซึ่งมีการแพร่ระบาดของโควิด-19 และทำให้มีผลกระทบตั้งแต่เดือนมีนาคมเป็นต้นมา ปริมาณเที่ยวบินที่ให้บริการลดลงกว่าปี 2562 ร้อยละ 58 โดยมีจำนวนเที่ยวบินรวม 0.51 ล้านเที่ยวบิน และมีจำนวนผู้โดยสารรวม 58.34 ล้านคน ลดลงกว่าร้อยละ 64

สำหรับปี 2564 มีการระบาดระลอกใหม่ของโควิด-19 ส่งผลให้จำนวนเที่ยวบินปรับลดลงเหลือเพียง 0.26 ล้านเที่ยวบิน และมีจำนวนผู้โดยสารเพียง 21.02 ล้านคน ทั้งนี้ปริมาณเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสารได้เริ่มฟื้นตัวภายหลังจากนโยบายการผ่อนคลายมาตรการจำกัดการเดินทางภายในประเทศ และการเปิดประเทศรับการ

เดินทางจากต่างประเทศมากขึ้น โดยในปี 2565 จำนวนเที่ยวบิน 0.58 ล้านเที่ยวบิน และมีผู้โดยสารรวมกว่า 75.91 ล้านคน ซึ่งเป็นสัญญาณการฟื้นตัวของการเดินทางทางอากาศอย่างชัดเจน

การเปรียบเทียบข้อมูลสถิติสนามบินสมุยและสนามบินที่ตั้งอยู่ใกล้เคียง

ปี	2562		2563		2564		2565	
	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร	เที่ยวบิน	ผู้โดยสาร
สนามบินภูเก็ต	115,568	18,111,087	38,848	5,429,708	18,524	1,789,837	57,469	7,814,936
สนามบินสุราษฎร์ธานี	14,248	1,873,060	8,923	1,087,584	3,962	448,295	8,337	1,164,581
สนามบินกระบี่	25,019	3,659,722	10,414	1,318,645	3,714	405,432	10,527	1,418,052
สนามบินชุมพร	2,246	192,162	1,340	101,039	442	25,789	836	92,007
สนามบินสมุย	28,904	2,412,561	11,167	826,662	5,212	296,208	15,958	1,364,128
สนามบินนครศรีธรรมราช	15,412	1,453,200	15,202	1,339,552	9,655	669,815	11,080	1,304,838

ที่มา: กรมท่าอากาศยาน บมจ. ท่าอากาศยานไทย และการบินกรุงเทพ

ในปี 2563 ผลจากการระบาดของโควิด-19 ทำให้ประเทศไทยดำเนินมาตรการจำกัดการเดินทางทั้งภายในประเทศและการเดินทางจากต่างประเทศ จากตารางข้างต้น สนามบินในภูมิภาคภาคใต้ตอนบนซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่สำคัญก็ได้รับผลกระทบเช่นเดียวกัน โดยมีปริมาณเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสารลดลงกว่าร้อยละ 57 และกว่าร้อยละ 63 ตามลำดับ สำหรับสนามบินสมุยจำนวนเที่ยวบินในปี 2563 มีจำนวนเที่ยวบินเท่ากับ 11,167 เที่ยวบิน และมีผู้โดยสารจำนวน 826,662 คน

ปี 2564 การแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์ใหม่ยังคงส่งผลกระทบจากมาตรการจำกัดการเดินทาง ทำให้จำนวนเที่ยวบินและผู้โดยสารของทุกสนามบินในภูมิภาคมีปริมาณที่ลดลงจากปี 2563 ต่อมารัฐบาลได้มีนโยบายการผ่อนคลายการจำกัดการเดินทางโดยการดำเนินโครงการแซนด์บ็อกซ์ในจังหวัดภูเก็ต เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 และได้ขยายพื้นที่โครงการครอบคลุมไปยังพื้นที่เกาะสมุยและหมู่เกาะข้างเคียง ซึ่งโครงการแซนด์บ็อกซ์ และสมุยพลัส ได้ผลการตอบรับที่ดีจากนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ จนส่งผลให้รัฐบาลดำเนินนโยบายการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางมากขึ้นในระยะเวลาต่อมา ปริมาณเที่ยวบินและจำนวนผู้โดยสารในปี 2565 จึงได้ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างชัดเจนในทุกสนามบินที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศ โดยเฉพาะ สนามบินภูเก็ต สนามบินสมุย สนามบินกระบี่ สำหรับสนามบินสมุยปริมาณเที่ยวบินรวมมีจำนวน 15,958 เที่ยวบิน และมีผู้โดยสารมาใช้บริการรวม 1.36 ล้านคน คิดเป็นร้อยละ 55 ของปริมาณเที่ยวบินในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19

3.3 การคาดการณ์การฟื้นตัวของการเดินทางทางอากาศ

หน่วยงานต่าง ๆ คาดการณ์ไปในทิศทางเดียวกันว่าการขนส่งทางอากาศจะปรับตัวดีขึ้น ดังจะเห็นได้จาก

- องค์การการบินพลเรือนระหว่างประเทศ (International Civil Aviation Organization : ICAO) ได้คาดการณ์การขนส่งทางอากาศทั่วโลก 2565 ว่าการขนส่งทางอากาศทั่วโลก จะทยอยปรับตัวดีขึ้นโดยมีจำนวนที่นั่งโดยสารในภาพรวมลดลงประมาณร้อยละ 40.00 จากสภาวะการณ์ปกติ

■ สมาคมขนส่งทางอากาศระหว่างประเทศ (International Air Transport Association : IATA) ได้รายงานว่าการเดินทางทางอากาศทั่วโลกได้ลดลงถึงจุดต่ำสุดแล้วในเดือนมิถุนายน 2563 ที่ร้อยละ 86.5 ซึ่งหลังจากนั้นใน 2567 การขนส่งทางอากาศระหว่างประเทศจะกลับมามีปริมาณใกล้เคียงกับปริมาณการขนส่งทางอากาศของปี 2562 โดยการเดินทางทางอากาศระยะสั้นหรือการเดินทางภายในประเทศจะกลับมาฟื้นตัวได้เร็วกว่าการเดินทางทางอากาศระยะไกล เนื่องจากมีอัตราการฉีดวัคซีนเพิ่มขึ้น และนโยบายต่าง ๆ ของภาครัฐ

■ คณะทำงานเพื่อการพยากรณ์ความต้องการเดินทางทางอากาศของประเทศไทย ได้คาดการณ์การฟื้นตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ต่อการเดินทางทางอากาศ โดยมีสมมติฐาน แบ่งออกเป็น 3 กรณี ได้แก่

- กรณีการฟื้นตัวดี (Best case scenario) คือ ปริมาณการขนส่งทางอากาศของประเทศไทยจะกลับมาเท่ากับการเติบโตในภาวะปกติของปี 2563 (กลับเข้าสู่ Baseline ในปี 2566)
- กรณีการฟื้นตัวปกติ (Moderate case scenario) คือ ปริมาณการขนส่งทางอากาศของประเทศไทยจะกลับมาเท่ากับปริมาณการขนส่งทางอากาศของปี 2562 ภายในปี 2566
- กรณีการฟื้นตัวช้า (Worst case scenario) คือ ปริมาณการขนส่งทางอากาศของประเทศไทยจะฟื้นตัวเท่ากับปริมาณการขนส่งทางอากาศของปี 2562 ในปี 2567

ทั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นจริงพบว่าการฟื้นตัวของจำนวนผู้โดยสารภายในประเทศใกล้เคียงกับกรณีการฟื้นตัวดี ซึ่งเป็นผลจากการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคภายในประเทศได้ดีในช่วง 2563 ที่ผ่านมา แต่จากสถานการณ์ปัจจุบัน หากการแพร่ระบาดระลอกใหม่ส่งผลต่อเนื่องยาวนาน อาจทำให้จำนวนผู้โดยสารปรับตัวลดลงไปใกล้เคียงกับกรณีการฟื้นตัวช้าได้เช่นกัน สำหรับจำนวนผู้โดยสารระหว่างประเทศใกล้เคียงกับกรณีการฟื้นตัวช้า เนื่องจากยังคงมีการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศและผู้โดยสารต้องกักตัวก่อนเข้าประเทศ อย่างไรก็ตามรัฐบาลได้มีแผนการผ่อนคลายมาตรการป้องกันโควิด-19 เพื่อเปิดประเทศและกระตุ้นการท่องเที่ยว ซึ่งหากการดำเนินการเป็นไปด้วยความราบรื่น อาจสามารถกระตุ้นการเดินทางทางอากาศระหว่างประเทศให้ฟื้นตัวกลับมารวดเร็วกว่าที่คาดการณ์ไว้ได้ ดังนั้นการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 คือปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่ออัตราการเติบโตของเดินทางทางอากาศ

ฝ่ายวิจัยและการสื่อสาร คอลลิเออร์ส ประเทศไทย คาดการณ์ ว่าสถานการณ์อุตสาหกรรมการบินของไทยใน 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างช้า ๆ และจะกลับสู่สภาวะปกติได้ใน 2567 โดยมีปัจจัยหนุนจากภาวะเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ทยอยฟื้นตัว รวมถึงการพัฒนาวัคซีนเพื่อป้องกันโควิด-19 มีความคืบหน้าและใช้แพร่หลายมากขึ้น ส่งผลให้มีการเปิดพรมแดนระหว่างประเทศอย่างค่อยเป็นค่อยไปภายใต้มาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งสะท้อนให้เห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2564 ที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจขนส่งทางอากาศอาจมีการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการปรับเกณฑ์ความปลอดภัยให้สอดคล้องกับมาตรฐานอุตสาหกรรมการบินโลกและการลงทุนเพื่อยกระดับความปลอดภัยทางการบิน ช่วงหลังวิกฤตส่งผลให้ผู้ประกอบการที่มีข้อจำกัดด้านเงินทุน จำนวนเที่ยวบินและส่วนแบ่งตลาดในเส้นทางบินน้อยอาจเผชิญวิกฤตสภาพคล่องและไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

4.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทรัสต์ หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.1.1. กองทรัสต์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถใช้อ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน และผู้ลงทุนมีข้อมูลด้านการเงินสำหรับการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์อย่างจำกัด

กองทรัสต์เพิ่งเริ่มดำเนินงาน ดังนั้นผลการดำเนินงานในอดีต มีแต่เพียงข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้ให้นักลงทุนได้ใช้ประกอบการตัดสินใจ และอาจเป็นการยากต่อผู้ลงทุนในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์

รายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าที่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน จะต้องชำระให้กับกองทรัสต์ ดังนั้นรายได้ของกองทรัสต์ จึงขึ้นอยู่กับผลประกอบการและความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินเป็นสำคัญ โดยกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน มีการบินกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และการบินกรุงเทพเป็นผู้ดำเนินงานสนามบินในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกมาก่อน จึงสามารถศึกษาข้อมูลของ การบินกรุงเทพ ที่มีการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือเปิดเผยต่อสาธารณชนโดยทั่วไป ประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมได้

4.1.2. สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยง ความไม่แน่นอนทางธุรกิจ การเงิน เศรษฐกิจ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

ประมาณการทางการเงินตามสมมติฐานของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นเพียงประมาณการผลการดำเนินงานในอนาคต (Forward-Looking Statements) และไม่ได้เป็นการรับรองผลการดำเนินงานในอนาคตแต่อย่างใด

ทั้งนี้ แม้จะมีการระบุตัวเลขในประมาณการทางการเงินก็ตาม แต่การจัดทำประมาณการทางการเงินดังกล่าวตั้งอยู่บนข้อสมมติฐานต่าง ๆ หลายประการตามที่ระบุไว้ใน เอกสารแนบ 3 “ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2566” ในแบบหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ BAREIT แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าสมเหตุสมผลแล้ว แต่ก็ยังมีความเสี่ยง ซึ่งเกิดจากการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ การเงิน เศรษฐกิจ กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง การแข่งขัน และเหตุอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญทางธุรกิจ ซึ่งส่วนใหญ่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ดังนั้นผลการดำเนินงานหรือพัฒนาการต่าง ๆ ของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ที่ระบุในประมาณการทางการเงินตามสมมติฐานของกองทรัสต์ อาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการไว้ และมูลค่าของหน่วยทรัสต์อาจมีราคาตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้ลงทุนจึงควรระมัดระวังในการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับการคาดการณ์และประมาณการทางการเงินเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการลงทุน เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่ผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจแตกต่างจากประมาณการและสมมติฐานที่อ้างอิง

4.1.3. ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์อาจสูญเสียผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้บริหารระดับสูงและบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนสำคัญในการควบคุมการดำเนินธุรกิจเพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมถึงโอกาสในการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับแนวทางการลงทุนของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของทรัสต์

ความสามารถในการดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์ให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยที่ไม่แน่นอนหลายประการ โดยหากผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์อย่างที่วางแผนไว้ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ กรรมการและผู้บริหารระดับสูงของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน หากสูญเสียบุคลากรหลักไป อาจเป็นการสูญเสียผู้มีประสบการณ์ความรู้ ความชำนาญ และสายสัมพันธ์ทางธุรกิจ และการหาบุคลากรมาทดแทนอาจเป็นเรื่องที่ทำได้ยาก จึงอาจส่งผลให้ประสิทธิภาพในการดำเนินงานของกองทรัสต์ลดลง

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ทรัสต์ทราบ หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการและบริหารกองทรัสต์และต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ โดยเร็วเพื่อมิให้เกิดผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์และให้การบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นไปอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนดำรงจำนวนบุคลากรให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง

4.1.4. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

กองทรัสต์เข้าทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ในวงเงินไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้จากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามสัญญาเงินกู้ยืมเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างอายุของสัญญาเงินกู้ยืมเงิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้น และอาจจะกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

หากกองทรัสต์ไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยที่ถึงกำหนดชำระ หรือเกิดเหตุผิดสัญญาอื่น ๆ ภายใต้สัญญาเงินกู้ อาจส่งผลให้ผู้ให้กู้ดำเนินการทางกฎหมายกับกองทรัสต์ หรือใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญาได้ นอกจากนี้ ในกรณีที่จะต้องกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในด้านระยะเวลาในการดำเนินการ ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินที่ด้อยลง มีข้อจำกัดต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือจำกัดความสามารถของกองทรัสต์ในการลงทุนเพิ่มเติม โดยความเสี่ยงดังกล่าว อาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องของกองทรัสต์ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเทียบกับประโยชน์ที่จะได้รับการกู้ยืมเงิน มาตรการป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ มาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาเจรจากับเจ้าหนี้ เช่น การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ การขอผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์ เป็นต้น โดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์

4.2.1. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์พึ่งพิงรายได้จากผู้เช่าดำเนินงานเพียงรายเดียว

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) กับกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินโดยจะเป็นผู้เช่าหลักเพียงรายเดียว โดยจะมีระยะเวลาการเช่า 1 ปี และ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ให้ค้ำประกันกองทรัสต์ว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าดำเนินงานเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) แต่ทั้งนี้จะต้องออกไปได้ไม่เกิน 8 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี ดังนั้นรายได้หลักของกองทรัสต์จะมาจากค่าเช่าและค่าบริการเท่านั้น

หากกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ไม่สามารถควบคุมดูแล บริหารจัดการโครงการสนามบินสมุย และกิจการโดยทั่วไป (ไม่ว่าในโครงการใด ๆ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคต (หากมี)) ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เนื่องจากการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับสนามบิน ยังมีความเสี่ยงอื่น ๆ จากการประกอบกิจการ เช่น

- ความเสี่ยงจากการพึ่งตลาดการท่องเที่ยวในประเทศไทย และตลาดการท่องเที่ยวในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
- ความเสี่ยงจากเหตุการณ์ที่เกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงทางการเมืองและระเบียบกฎหมายต่าง ๆ การก่อการร้าย ภาวะสงคราม การระบาดของโรคติดต่อ และภัยธรรมชาติต่าง ๆ
- ความเสี่ยงจากภาวะการแข่งขันที่รุนแรงในอุตสาหกรรมการบินและการแข่งขันจากการคมนาคมขนส่งในรูปแบบอื่น
- ความเสี่ยงจากราคาน้ำมันเชื้อเพลิงสำหรับเครื่องบินปรับเพิ่มขึ้น ทำให้จำนวนเที่ยวบินลดลงกว่าในภาวะปกติ
- ความเสี่ยงในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน อุบัติเหตุ หรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับเครื่องบินและสนามบิน
- ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจและสถานะอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินกับกองทรัสต์ เป็นต้น

ความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการประกอบธุรกิจและการบริหารจัดการโครงการสนามบินสมุยรวมถึงผลประกอบการของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ซึ่งอาจทำให้กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาได้

ทั้งนี้เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานของโครงการสนามบินสมุยในอดีต จะพบว่าผลการดำเนินงานของสนามบินสมุยในช่วงก่อนปี 2563 โครงการสนามบินสมุยสามารถสร้างผลการดำเนินการในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้ประเทศไทยและประเทศต่าง ๆ ทั่วโลก มีการกำหนดข้อจำกัดทางด้านการบินระหว่างประเทศ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการสนามบินสมุยในปี 2563 และ 2564 อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้จัดทำประมาณการผลการดำเนินงานของโครงการสนามบินสมุย เพื่อทำการประเมินความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงาน ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	ปี 2565F (1 สิงหาคม – 31 ธันวาคม 2565)	ปี 2566F	ปี 2567F	ปี 2568F
รายได้รวม	328.8 - 374.9	1,149.4 - 1,344.7	1,349.6 - 1,531.6	1,490.5 - 1,723.2
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)	277.7 - 316.6	970.4 - 1,135.4	1,139.5 - 1,293.2	1,258.4 - 1,454.9
ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	484.4	1,162.5	1,192.5	1,222.5
กระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่คาดว่าจะไม่เพียงพอในการชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	167.8 – 206.7	27.1 – 192.1	0 – 53.0	-

หมายเหตุ: ประมาณการตามตารางข้างต้นจัดทำขึ้นโดยอ้างอิงอัตราการเติบโตของจำนวนผู้โดยสารขาออกทั้งในและนอกประเทศ จากข้อมูลรายงานสภาวะอุตสาหกรรมการบินของประเทศไทย จัดทำโดยกองเศรษฐกิจการบิน ฝ่ายพัฒนาและส่งเสริมกิจการการบินพลเรือน สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย อัตราส่วนกำไรของสนามบินสมุยในอดีต และข้อมูลจากทางบริษัท ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ประมาณการ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของสนามบินสมุยอาจแตกต่างจากที่ประมาณการไว้ ขึ้นกับสถานการณ์และปัจจัยที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองผลการดำเนินงานของสนามบินตามประมาณการนี้ ซึ่งอาจจะทำให้ผลการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงของสนามบินสมุยแตกต่างจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ

จากการประมาณการ จะเห็นว่าผู้เช่าดำเนินงาน อาจมีกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่ไม่เพียงพอในการชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานในช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 1 สิงหาคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2567 ที่ประมาณ 194.9 ถึง 451.8 ล้านบาท

การบินกรุงเทพ ในฐานะผู้ให้สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการ (การจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ (สนามบินสมุย)) อาจต้องให้ความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงเวลาดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การบินกรุงเทพมีความสามารถในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กรุงเทพบริหารสนามบิน เพื่อให้สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ได้

นอกจากนี้ เนื่องจากสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่ให้สิทธิกองทรัสต์ต่ออายุสัญญาเช่า แม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาแล้ว แต่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน อาจปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ซึ่งหากผู้เช่าดำเนินงานไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว (รวมถึงกรณีที่กองทรัสต์เรียกให้การบินกรุงเทพเข้ามาเป็นผู้เช่าแทนบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพแล้ว แต่การบินกรุงเทพไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องเช่นกัน) กองทรัสต์มีสิทธิในการฟ้องร้องและดำเนินคดีเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้เช่าดำเนินงานต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับผลจากการระงับข้อพิพาท และความสามารถในการชำระหนี้หรือมูลค่าทรัพย์สินของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินว่าจะเพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่กองทรัสต์หรือไม่ นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจขาดรายได้จากค่าเช่าในระหว่างที่ยังไม่มีผู้เช่าดำเนินงานรายใหม่เข้ามาดำเนินธุรกิจสนามบิน ต่อจากหรือแทนกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน โดยหากกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ที่ตกลงชำระค่าเช่าในจำนวนที่สมเหตุสมผลและในเวลาที่เหมาะสมได้ หรือ มีเงื่อนไขค่าเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ที่แตกต่างไปจากกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน หรือ ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้เลย เหตุใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลให้กองทรัสต์ได้รับค่าเช่าลดลงในแต่ละปี และอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นรายย่อย

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ไม่มีเงื่อนไขให้ผู้เช่าดำเนินงานสามารถบอกเลิกสัญญาได้ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิการต่อระยะเวลาเช่าและได้กำหนดให้ผู้เช่าดำเนินงานวางหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ซึ่งมีวงเงิน และ/หรือมูลค่ารวมอย่างน้อยเท่ากับจำนวนค่าเช่า 6 เดือน โดยเป็นเงินจำนวนไม่น้อยกว่าค่าเช่าจำนวน 1 เดือน และจำนำหุ้น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น ๆ ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อเป็นประกันให้แก่กองทรัสต์ โดยหากมีการสิ้นสุดลงของระยะเวลาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งมีสาเหตุมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน หรือ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินปฏิเสธการต่อสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) กองทรัสต์มีสิทธิริบเงินประกันการเช่าและบังคับหลักทรัพย์หลักประกันดังกล่าวตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) พร้อมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ (ถ้ามี) จากกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินได้ นอกจากนี้ การบินกรุงเทพมีข้อตกลงกระทำการในการดูแลให้กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) รวมทั้งให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ในการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) และให้คำรับรองว่าการบินกรุงเทพหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับการบินกรุงเทพจะเข้ามาเป็นผู้เช่าแทนกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน (Step-in) ตลอดระยะเวลา 25 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (สนามบินสมุย)

นอกจากนี้ เส้นทางการบินสมุย เป็นเส้นทางการบินหลักที่สำคัญของการบินกรุงเทพ ซึ่งจะให้ความมั่นใจกับผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ว่า โครงการสนามบินสมุยมีความสำคัญต่อการประกอบธุรกิจสนามบินของการบินกรุงเทพอย่างมีนัยสำคัญ และการบินกรุงเทพจะให้ความสำคัญในการต่อสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) เพื่อให้

สามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว จึงน่าจะส่งผลดีต่อการประกอบธุรกิจและแนวโน้มผลประกอบการในระยะยาวและมีความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ รวมไปถึงเงินลงทุนและซ่อมแซมอุปกรณ์ของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินตลอดอายุสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

4.2.2. ความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่มาดำเนินธุรกิจสนามบิน ต่อจากหรือแทนกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน

ในกรณีที่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินปฏิบัติผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทรัสต์ ทำให้กองทรัสต์ต้องแจ้งเหตุผิดนัดผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องและฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาหรือเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหาย กองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลที่สามมาดำเนินธุรกิจสนามบิน ต่อจากหรือแทนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากผู้ที่จะสามารถดำเนินงานสนามบินในประเทศไทยมีน้อยราย และบุคคลดังกล่าวจำเป็นต้องมีใบรับรองการดำเนินงานสนามบินสาธารณะและมีคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของ กพท. กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่ารายใหม่แทนผู้เช่ารายเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่ารายเดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้ในอัตราเท่ากับผู้เช่ารายเดิม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี โครงการสนามบินสมุยเป็นสนามบินที่ได้รับการรับรองมาตรฐานต่าง ๆ ประกอบกับมีความพร้อมในด้านระบบสาธารณูปโภค ตั้งอยู่ในทำเลที่มีความโดดเด่น จึงเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ และมีความพร้อมในการดำเนินงาน ซึ่งปัจจัยดังกล่าว จะช่วยสนับสนุนให้กองทรัสต์สามารถหาผู้ที่สนใจจะเข้ามาดำเนินการ หรือเป็นผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์ได้ดีขึ้น ประกอบกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่ารายใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

4.2.3. ความเสี่ยงจากการที่การบินกรุงเทพ และ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบินไม่ได้รับ หรือไม่สามารถต่ออายุใบรับรอง หรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขตามใบอนุญาต และ/หรือใบรับรอง

การบินกรุงเทพ และ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน จะต้องได้รับใบอนุญาตต่าง ๆ และการอนุมัติต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องจาก กพท. โดยการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันนั้น การบินกรุงเทพในฐานะเจ้าของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก เป็นผู้ได้รับอนุญาตจัดตั้งสนามบินตามใบอนุญาตจัดตั้งสนามบิน (ซึ่งในปัจจุบันใบอนุญาตดังกล่าวไม่มีกำหนดอายุ)

ทั้งนี้ ในระหว่างอายุของสัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) นั้น กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่าการบินกรุงเทพ หรือ กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน จะสามารถดำรงไว้หรือต่ออายุใบอนุญาต และ/หรือใบรับรองต่าง ๆ หรือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามใบอนุญาต และ/หรือใบรับรองดังกล่าวได้ กพท. อาจพิจารณาสั่งพักใช้ใบอนุญาต และ/หรือใบรับรอง หรือ สั่งเพิกถอนใบอนุญาต และ/หรือใบรับรอง หรือ สั่งปิดสนามบินเป็นการชั่วคราวได้ ซึ่งเหตุดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม การประกอบธุรกิจสนามบินของการบินกรุงเทพ ตั้งแต่เปิดดำเนินงานมาจนถึงปัจจุบัน ไม่เคยมีประวัติการถูกสั่งพักใช้ใบอนุญาตดังกล่าว หรือสั่งเพิกถอนใบอนุญาตดังกล่าว หรือสั่งปิดสนามบินเป็นการชั่วคราว ประกอบกับความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ของการบินกรุงเทพ ในการบริหารจัดการสนามบินที่มีมาเป็นเวลานาน น่าจะเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่า การบินกรุงเทพ และกรุงเทพบริหารสนามบินจะมีความสามารถที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อตกลง และเงื่อนไขของใบอนุญาตและ/หรือใบรับรองที่ใช้สำหรับการประกอบกิจการสนามบิน ซึ่งรวมถึงการจัดให้ได้มาและดำรงคงไว้ซึ่งใบอนุญาตและ/หรือใบรับรองจาก กพท.

นอกจากนี้เพื่อเป็นการช่วยเพิ่มความมั่นใจให้กับผู้ถือหุ้นว่า จึงได้กำหนดเงื่อนไขให้การบินกรุงเทพ หรือ กรุงเทพบริหารสนามบิน ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการทำผิดข้อตกลงดังกล่าวข้างต้น

4.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

4.3.1. ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีสภาพด้อยลงในการจัดหาประโยชน์ตลอดอายุสิทธิการเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้มีการปรับปรุงซ่อมแซม (Minor Renovation) อย่างต่อเนื่องตามความจำเป็นและเพื่อรักษาสภาพทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์

อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่ได้เป็นผู้ใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในการประกอบกิจการโดยตรง โดยได้นำทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าดำเนินงานเพื่อประกอบกิจการ จึงมีความเสี่ยงที่ว่าผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์อาจมีการนำทรัพย์สินไปใช้จัดหาประโยชน์ในลักษณะที่ไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน หรือมีการดูแลและบำรุงรักษาที่ไม่ถูกต้อง อันจะส่งผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวเสื่อมสภาพเร็วกว่าการใช้งานปกติ หรือในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินงานไม่สามารถจัดหาอุปกรณ์มาเปลี่ยนหรือทดแทนอุปกรณ์ที่ชำรุด เสียหาย เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งานซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าดำเนินงานกับกองทรัสต์

นอกจากนี้ สัญญาเช่าระยะยาวและสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) ได้กำหนดให้การบินกรุงเทพ และกรุงเทพบริหารสนามบิน มีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และทดแทนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่า โดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ดังกล่าว

เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของผู้เช่าดำเนินงานนั้นจะเป็นไปตามวัตถุประสงค์และมาตรฐานการใช้งาน จึงได้กำหนดให้การบินกรุงเทพ และกรุงเทพบริหารสนามบินในฐานะผู้เช่าดำเนินงาน มีหน้าที่ในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับเปลี่ยน และทดแทนทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดีตามมาตรฐานการใช้งานตลอดระยะเวลาการเช่า เพื่อให้ทรัพย์สินสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้กองทรัสต์ได้กำหนดให้

กรุงเทพบริหารสนามบิน นำส่งแผนการดำเนินงานประจำปี และแผนการซ่อมบำรุงทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการติดตาม และตรวจสอบการดำเนินการ ตามรอบระยะเวลาที่สมควร

4.3.2. ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อใช้จัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การลงทุนของกองทรัสต์ ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีมูลค่าคงเหลือเป็นศูนย์ เมื่อหมดอายุสัญญาเช่า โดยกองทรัสต์จะไม่มีการสำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ แต่จะทยอยจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุนจดทะเบียน

นอกจากนี้ มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจจะลดลงจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ และ/หรือการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในท้ายที่สุด

4.3.3. การศึกษาและเข้าตรวจสอบสถานะของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการสนามบินไม่มีข้อบกพร่อง

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกก่อนการเข้าลงทุน โดยทำการตรวจสอบสถานะจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) รวมถึงศึกษารายละเอียดจากรายงานการประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และรายงานการสำรวจและตรวจสอบสภาพอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม โดยรายงานการประเมินทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และรายงานการสำรวจและตรวจสอบสภาพอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ที่ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบทรัพย์สิน อาจมีข้อบกพร่องและไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจสนามบิน อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้ และเนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคารของกองทรัสต์ ตลอดจนเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นนับจากวันจัดทำรายงานของผู้ประเมินราคา และที่ปรึกษาด้านโครงสร้างอาคารของกองทรัสต์จนถึงวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนสำเร็จ

นอกจากนี้ ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีภาระผูกพัน ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทฯ ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทฯ ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับ

ดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่ง คำรับรอง คำรับประกันและข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ซึ่งการบินกรุงเทพได้ให้ไว้แก่กองทรัสต์นั้น มีข้อจำกัดในแง่ของขอบเขต จำนวนเงิน และระยะเวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้ให้คำรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าในกรณีที่มีการผิดคำรับรอง คำรับประกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีสิทธิได้รับชดเชยตามคำรับรอง คำรับประกัน หรือข้อตกลงที่จะรับผิดชอบใช้กรณีที่เกิดความเสียหายหรือความรับผิดชอบกองทรัสต์อันเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่ยินยอมชดเชยในกรณีที่มีการผิดสัญญาดังกล่าว กองทรัสต์ก็มีสิทธิที่จะใช้สิทธิทางการศาลเพื่อให้ได้รับการชดเชยจากผู้ให้เช่าต่อไป ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับกระบวนการพิสูจน์ การนำสืบ และการฟ้องร้องบังคับคดีต่อไป

4.3.4. ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคา อาจมิได้เป็นหรือบ่งชี้ถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของกองทรัสต์

ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นข้อมูลพื้นฐาน ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงที่กองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์ หรืออาจไม่สะท้อนตามมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายกันจริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานะทางการตลาด ความสามารถในการแข่งขัน สภาพของทรัพย์สิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาไม่ใช่เอกสารที่แสดงความเห็นเกี่ยวกับข้อดีทางธุรกิจแนวโน้มการเติบโตของกองทรัสต์ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตเมื่อมีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ หรือฐานะการเงินของกองทรัสต์ ดังนั้นการประเมินราคาที่จะระบุในรายงานดังกล่าวไม่ได้เป็นเครื่องบ่งชี้ถึงมูลค่าหรือราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรืออนาคต

ทั้งนี้ ในการจัดทำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น การประมาณการตั้งอยู่บนสมมติฐานที่จัดเตรียมโดยผู้ประเมินค่าอิสระจากข้อมูลที่ได้รับจากการบินกรุงเทพ นอกจากนั้น รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตั้งอยู่บนประมาณการและสมมติฐานหลายประการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจสนามบินของกรุงเทพบริหารสนามบิน ซึ่งรวมถึงฐานะการเงินในปัจจุบันและในอนาคต กลยุทธ์ทางธุรกิจ และสภาพแวดล้อมที่กรุงเทพบริหารสนามบิน จะต้องดำเนินงานในอนาคต สมมติฐานเหล่านี้สะท้อนถึงความคาดหวังและความเห็นเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต รวมถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งคาดหมายได้อยู่แล้วหรือไม่สามารถคาดหมายได้ก็ตาม โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบการคาดการณ์และประมาณการในอนาคต และข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) โดยลักษณะของข้อมูลดังกล่าวนี้จะอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนที่มีนัยสำคัญ ทั้งนี้ เหตุการณ์ในอนาคตที่อ้างอิงข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ดังกล่าวจะมีความไม่แน่นอน ตลอดจนปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลลัพธ์หรือผลการดำเนินงานที่แท้จริงอาจจะแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการประมาณการผลลัพธ์

หรือผลการดำเนินงานที่แสดงโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยายในข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-looking statements) ดังนั้น ผู้ประเมินค่าอิสระจึงไม่ได้ให้คำรับรองหรือรับประกันในเรื่องดังกล่าว

กองทรัสต์ จึงไม่อาจรับรองได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระโดยผู้ประเมินค่าอิสระจะสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก หรือผู้ประเมินค่าอิสระรายอื่น ๆ จะประเมินได้ในราคาเดียวกัน ดังนั้นประมาณการมูลค่าที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ อาจไม่เป็นข้อบ่งชี้ถึงมูลค่าที่แท้จริงของสินทรัพย์ของกองทรัสต์

4.3.5. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศภัย หรือเหตุการณ์ความเสียหายที่อาจกระทบต่อการประกอบกิจการในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก รวมถึงประกันภัยสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ได้ทำไว้อาจไม่เพียงพอที่จะเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ทั้งหมด จึงอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ในทางลบ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจเกิดความเสียหายระหว่างการดำเนินการได้จากหลายสาเหตุ เช่น ไฟไหม้ การระเบิด ภัยธรรมชาติ รวมถึงเหตุที่เกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกและเหตุอันตรายนอื่นที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ แม้เหตุดังกล่าวจะมีโอกาสเกิดขึ้นได้ไม่บ่อยครั้งนัก แต่อาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญต่อบุคคล ทรัพย์สิน สิ่งแวดล้อม การดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียง ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน และอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ แม้ว่ากองทรัสต์จะจัดให้มีการเอาประกันภัยในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมแล้วก็ตาม อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก อาจมีเหตุการณ์ที่กรมธรรม์ประกันภัยบางกรมธรรม์มิได้ให้ความคุ้มครองความเสียหายเต็มจำนวน หรือความเสียหายบางรายการที่อาจเกิดขึ้นซึ่งอยู่นอกเหนือจากการคาดการณ์โดยกรมธรรม์ประกันภัยไม่ครอบคลุม ดังนั้นวงเงินประกันภัยหรือสินไหมทดแทนที่จะได้รับอาจมีจำนวนไม่เพียงพอสำหรับการซ่อมแซมหรือก่อสร้างและ/หรือเกิดความล่าช้า รวมถึงอาจมีข้อจำกัดการรับประกันภัยตามมาตรฐานการประกันภัย (Standard Exclusion) ทำให้กองทรัสต์อาจมีภาระที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินสามารถจัดหาประโยชน์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ หรืออาจมีได้รับเงินประกันภัยใด ๆ เลย

ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) เพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดรายได้ในระหว่างการก่อสร้างในกรณีที่เกิดความเสียหายกับทรัพย์สิน

อนึ่ง เพื่อเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทฯ อาจมีการทบทวนประเภทของการประกันภัยอย่างสม่ำเสมอ และจะมีการพิจารณาจัดทำวงเงินประกันภัยสำหรับการประกันภัยแต่ละประเภทอย่างเหมาะสม

4.3.6. ความเสี่ยงจากการที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่ม (จากการชำระค่าบริการจากกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน) จากกรมสรรพากรได้ตามจำนวนที่ขอคืน หรือได้รับเงินคืนล่าช้า

กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่มจากการชำระค่าบริการจากกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ภายใต้สัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย) ทั้งนี้ กองทรัสต์มีสิทธิขอเงินภาษีมูลค่าเพิ่มคืนจากกรมสรรพากรได้ภายหลังจากวันที่ให้บริการ หากกองทรัสต์มีภาษีขายน้อยกว่าภาษีซื้อ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มจากกรมสรรพากรเต็มจำนวน ตลอดจนอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับคืนเงินดังกล่าวล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลประโยชน์ประกอบกิจการของกองทรัสต์รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

นอกจากนั้น ในกรณีกองทรัสต์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยของกรมสรรพากร กองทรัสต์อาจต้องดำเนินการตามสมควร ซึ่งอาจรวมถึงการดำเนินการตามกฎหมายต่อกรมสรรพากรหรือต่อศาล เพื่อเรียกร้องขอคืนเงินภาษีมูลค่าเพิ่มตามจำนวน

4.3.7. ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น

- (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมือง ภาวะเศรษฐกิจ และการเดินทางในประเทศและต่างประเทศ เช่น ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมทั้งความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง
- (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- (3) สถานะทางการเงินของผู้เช่า
- (4) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย อัตราเงินเฟ้อ อัตราการแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
- (5) การเปลี่ยนแปลงนโยบายภาครัฐ นโยบายทางการเงินหรือนโยบายทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ของในประเทศและต่างประเทศ
- (6) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้
- (7) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีอากร ตลอดจนนโยบายทางการคลัง
- (8) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (10) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ
- (11) การเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์และอุปทานของประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน
- (12) การกระทำของผู้เช่าดำเนินงานที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของเจ้าของทรัพย์สิน
- (13) การที่ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าดำเนินงานภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าดำเนินงานล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ
- (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มี หรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น

- (15) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า
- (16) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- (17) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง
- (18) ความผันผวนของตลาดเงินและตลาดทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศ
- (19) แหล่งเงินทุนสนับสนุน ทั้งที่เป็นเงินกู้ยืม หรือตราสารอาจเปลี่ยนไป ซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาเพิ่มเติมซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์
- (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ และ
- (21) เหตุสุทธวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนในค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวและส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในประเทศไทย

4.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับระเบียบ กฎหมาย ภาษีอากร และความเสี่ยงทั่วไป

4.4.1. การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทย ในอนาคต อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

กฎหมาย กฎระเบียบ และนโยบายการบังคับตามกฎหมายของประเทศไทย ซึ่งรวมถึงกฎหมายที่ใช้บังคับกับการประกอบกิจการสนามบินอาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต อีกทั้ง องค์กรที่มีหน้าที่กำกับดูแลแต่ละองค์กร อาจตีความกฎหมายและมีแนวปฏิบัติในการบังคับตามกฎหมายที่แตกต่างกัน โดยการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎระเบียบ นโยบาย และแผนงานของรัฐบาลเกี่ยวกับลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์หรือธุรกิจการสนามบิน อาจส่งผลให้กองทรัสต์ ผู้ให้เช่า หรือผู้เช่าดำเนินงานของกองทรัสต์มีภาระต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพิ่มเติม ถูกจำกัดขอบเขตในการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประกอบกิจการของตน มีผลทำให้ต้นทุนในการดำเนินกิจการสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ แม้ว่ากองทรัสต์และการบินกรุงเทพจะได้ตกลงร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่ใช้บังคับ (Change in Law) แล้วก็ตาม หรืออาจทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้อีกต่อไป ซึ่งการใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

4.4.2. ความเสี่ยงจากกรณีทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกถูกเวนคืน

กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่หน่วยงานของรัฐเวนคืนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่อาจใช้ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และทำให้ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับจากการลงทุนจะไม่เป็นไปตามประมาณการรายได้ จนถึงอาจต้องเลิกกองทรัสต์

นอกจากนี้ กรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าวกองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทรัสต์จะได้รับขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการเข้าช่วงทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนเงินค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน อนึ่ง จากการที่บริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชบัญญัติกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ ไม่พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่จะลงทุนตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในอนาคต

4.4.3. การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) โดยปัจจุบันยังไม่มีข้อมูลเกี่ยวกับขอบเขตและระยะเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่อาจคาดเดาได้ อย่างไรก็ตาม การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นเพียงการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชี ซึ่งอาจมิได้มีผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยแต่อย่างใด

นอกจากนี้ การแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ นโยบาย การตีความ และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจการธนาคาร และกองทรัสต์หรือผลประโยชน์ที่ได้รับจากการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ถือเป็นปัจจัยที่กองทรัสต์ไม่อาจควบคุมหรือคาดการณ์ได้ ดังนั้นกองทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากเหตุดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าเหตุการณ์ใด ๆ ดังกล่าวข้างต้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ซึ่งหากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงาน สถานะ รายได้ ผลกำไร และสภาพคล่องทางการเงินของกองทรัสต์ รวมถึงความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์หรือราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

4.4.4. การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ ความหวาดกลัวต่อการแพร่ระบาด หรือปัญหาร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่น ๆ

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไข้หวัดใหญ่สายพันธุ์ A ที่เกิดขึ้นในสัตว์ปีก หรือไข้หวัดนก (Influenza A H5N1) โรคทางเดินหายใจเฉียบพลันรุนแรง (Severe Acute Respiratory Syndrome “SARS”) โรคทางเดินหายใจตะวันออกกลาง (“Middle East Respiratory Syndrome “MERS”) โควิด-19 โรคภัยอื่นใดที่เป็นอันตรายถึงชีวิต โรคติดต่อ หรือโรคระบาดรุนแรง และมาตรการการจัดการการแพร่ระบาดดังกล่าวโดยรัฐบาล เช่น มาตรการปิดเมือง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัวจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจและความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้หรือฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ได้

บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าวและเตรียมความพร้อมเพื่อรองรับสถานการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์และภาวะอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน หรือ กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว รวมทั้งกรณีที่หากลูกค้าของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 หรือการแพร่ระบาดของโรคติดต่ออื่นใดในอนาคต และส่งผลให้ผู้ใช้บริการสนามบินสมุญลดลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบินแก่กองทรัสต์เช่นกัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเตรียมความพร้อมสำหรับโอกาสที่จะเกิดขึ้นจากสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ดี หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในอนาคตรุนแรงขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.4.5. ความเสี่ยงทางการเมือง

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทย ประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้ง เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย โดยความไม่สงบทางการเมือง การเปลี่ยนแปลงทางด้านการเมืองและระเบียบกฎหมายต่าง ๆ ของประเทศไทยที่ผ่านมาส่งผลถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยในภาพลักษณ์เชิงลบ

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเมืองอีก ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.4.6. ความเสี่ยงจากการสถานการณ์ทางการเมืองระหว่างประเทศ

การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองระหว่างประเทศ โดยความไม่สงบทางการเมืองที่เกิดภาวะสงคราม การเปลี่ยนแปลงทางด้านการเมืองระหว่างประเทศนั้น ส่งผลถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

ระหว่างประเทศ และปัญหาด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ หรืออาจมีเหตุการณ์ทำให้ต้องปิดสนามบินสมุย หรือทำให้การดำเนินงานของสนามบินสมุยต้องหยุดชะงัก

บริษัทฯ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่เหตุการณ์ความไม่สงบระหว่างประเทศ หรือสงคราม ซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

4.5 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.5.1. ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์อาจผันผวนอย่างมาก และผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาเท่ากับหรือมากกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์

เนื่องจากกองทรัสต์จดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Offer) ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ปริมาณความต้องการของผู้ลงทุน ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของผู้ลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่สะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยการเปรียบเทียบกับกองทรัสต์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้

นอกจากนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายครั้งนี้ ทั้งนี้ ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงธุรกิจสนามบิน ธุรกิจสายการบินและการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์
- การออกบทวิเคราะห์ใหม่ หรือการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- ความผันผวนของสภาพเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง และสถานะตลาดเงินและตลาดทุนโดยรวม
- มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจการสนามบิน
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดธุรกิจการสนามบินในประเทศไทยหรือตลาดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- คดีความ การฟ้องร้อง กระบวนการทางศาล และการสอบสวนโดยหน่วยงานราชการ
- ความผันผวนของตลาดเงินและตลาดทุนซึ่งรวมถึงความอ่อนไหวของตลาดทุน และความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย และ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ เป็นต้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้ราคาตลาดและอุปสงค์ของหน่วยทรัสต์มีความผันผวนอย่างมาก หรือทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและผลตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ ซึ่งอาจจำกัดหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้อย่างทันทั่วถึง และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

4.5.2. การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของการบินกรุงเทพหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ได้

การบินกรุงเทพตกลงถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้ และจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในสัดส่วนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปีนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ การบินกรุงเทพตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย โอน บณหน่วยทรัสต์ที่ตนถือดังกล่าว เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ ดังนั้นในกรณีที่ การบินกรุงเทพหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่รายอื่น ๆ (ถ้ามี) ไม่ว่ารายเดียวหรือหลายราย ทำการขายหน่วยทรัสต์ของตนในจำนวนที่มีนัยสำคัญ หรือมีความคาดหวังในตลาดว่าอาจมีการขายหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่มีนัยสำคัญเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ และผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองได้ นอกจากนี้ เหตุดังกล่าวยังอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาเสนอขายหรือความยากลำบากในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเพิ่มทุน (หากมี) ซึ่งกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินหรือคาดการณ์ล่วงหน้าถึงผลกระทบดังกล่าวในอนาคตได้

4.5.3. กองทรัสต์ไม่อาจรับรองได้ว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนในหน่วยทรัสต์ หรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการสนามบิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้ผลตอบแทนตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือเพิ่มการ

จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในปีต่อ ๆ ไป ดังนั้นจึงไม่สามารถรับรองได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือรักษาระดับของอัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

นอกจากนี้ ตามกฎหมายภาษีของประเทศไทยในปัจจุบัน กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล หากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายภาษี กฎหมายหรือกฎระเบียบอื่น ๆ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีเงินได้ โดยการปันกรุงเทพ ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือชดใช้เงินภาษีดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์รวมทั้งผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับเงินจากกองทรัสต์น้อยลงหรือผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเพิ่มขึ้น

4.5.4. กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้นจึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีช่องทางที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาของหน่วยทรัสต์และสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาด

4.5.5. กองทรัสต์อาจต้องเลิกกองทรัสต์เมื่อเกิดเหตุการณ์ซึ่งทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุน

หลังจากวันที่มีการก่อตั้งกองทรัสต์หากมีเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ อาจทำให้บริษัทฯ ต้องเลิกกองทรัสต์

- จำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย
- เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว
- เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่ได้รับเงินจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนเต็มจำนวนหรือไม่ได้รับคืนเลย เนื่องจากกองทรัสต์ต้องดำเนินการชำระบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งและจัดการกองทรัสต์จะถูกหักก่อนที่จะคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

4.5.6. ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ กองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ลดลงและผลตอบแทนการลงทุนในหน่วยทรัสต์อาจแตกต่างจากที่ผู้ลงทุนคาดหวังไว้

4.5.7. เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการในการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า อีกทั้ง หน่วยทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทฯ ไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีกองทรัสต์นั้นมีความเป็นไปได้ที่ผู้ลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมด

4.5.8. การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT) ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.bareit.co.th

ข้อ 5 ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี

ข้อ 6 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี

ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์

ข้อ 7 ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ข้อมูลหน่วยทรัสต์

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	: บริษัท กรุงเทพ รีทแมเนจเม้นท์ จำกัด
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	: 10 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยที่ออกและเสนอขาย	: ไม่เกิน 1,033,000,000 หน่วย
ราคาเสนอขายครั้งแรก	: 10 บาทต่อหน่วย
มูลค่าเสนอขายรวมทั้งสิ้น	: ไม่เกิน 10,330,000,000 บาท
จำนวนทุนจดทะเบียน	: 10,330.00 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	: 10.1074 บาทต่อหน่วย

ข้อมูลราคาหลักทรัพย์

ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	: 10.50 บาทต่อหน่วย
ราคาสูงสุดของปี 2565	: 11.10 บาทต่อหน่วย
ราคาต่ำสุดของปี 2565	: 10.10 บาทต่อหน่วย
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565	: 10,846.50 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี	: 1,285.62 ล้านบาท

ข้อมูลการจ่ายเงินลดทุนจดทะเบียน

กองทรัสต์ไม่มีประวัติการลดทุน

ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

กองทรัสต์ไม่มีการออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสาร

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ร้อยละ
1. บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	258,250,000	25.00

กลุ่มผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ที่มีพฤติกรรมมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือ การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี

ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วย (หน่วย)	ร้อยละ
1. บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	258,250,000	25.00
2. บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน)	50,000,000	4.84
3. กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล	33,780,900	3.27
4. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	28,000,000	2.71
5. กองทุน PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	22,965,000	2.22
6. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	22,075,000	2.14
7. บริษัท วิริยะประกันภัย จำกัด (มหาชน)	20,000,000	1.94
8. มหาวิทยาลัยมหิดล	18,900,000	1.83
9. บริษัท ไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	17,476,000	1.69
10. บริษัท สินสกล จำกัด	16,007,200	1.55

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทน และเงินลงทุน (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) และในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เช่น กรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ เป็นต้น อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

ประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

รอบผลประกอบการ	ผลประโยชน์ตอบแทน	วันที่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน
วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) - วันที่ 31 ธันวาคม 2565	0.2451 บาทต่อหน่วย	วันที่ 23 มีนาคม 2566

ข้อ 8 โครงสร้างการจัดการ

8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) เป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ (ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)) และได้รับความเห็นชอบให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามประกาศ สช.29/2555 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2565

ผู้จัดการกองทรัสต์	: บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด
จดทะเบียนจัดตั้ง	: วันที่ 24 มีนาคม 2565
เลขทะเบียนบริษัท	: 0105565053608
ที่ตั้งสำนักงาน	: 99 หมู่ที่ 14 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	: 02-265-5834
URL	: https://www.bareit.co.th
ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว	: 15,000,000 บาท หุ้นสามัญ 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	: 1 มกราคม - 31 ธันวาคม

8.1.2 ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง	1,499,997	99.9997

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่ การบินกรุงเทพ และบางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง ทั้งนี้ การบินกรุงเทพ เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดธุรกิจขนส่งและโลจิสติกส์ (ต่อไปนี้จะรวมเรียก การบินกรุงเทพและบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ ว่า “กลุ่มการบินกรุงเทพ”) โดยสามารถศึกษาข้อมูลสำคัญของกลุ่มการบินกรุงเทพเพิ่มเติมได้ที่เว็บไซต์ www.bangkokair.com

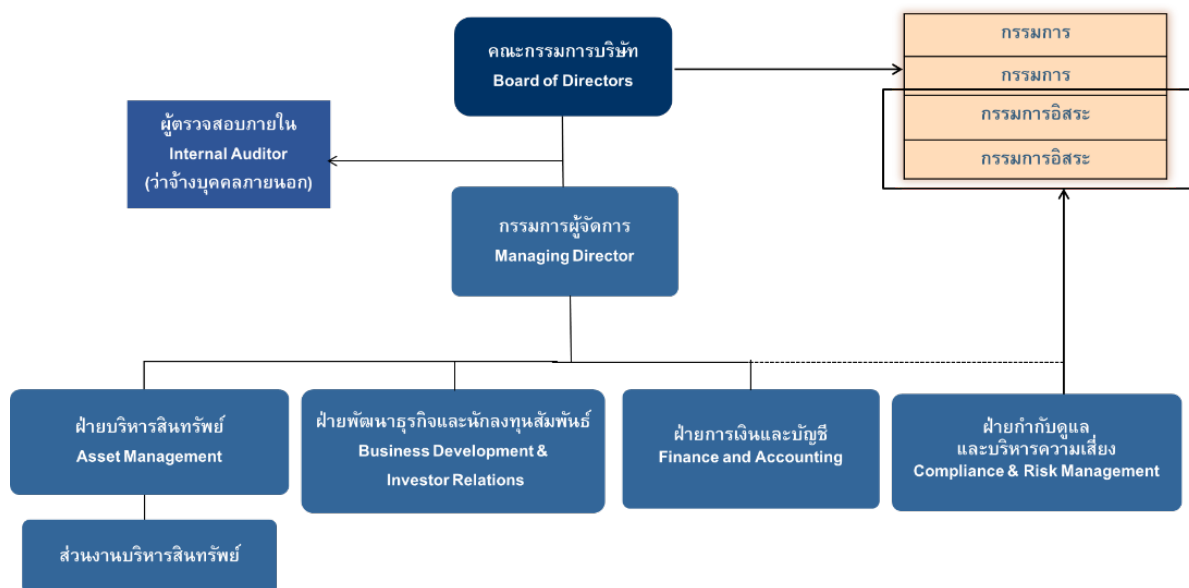
8.1.4 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการบริหารจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์มีหลักการในการแบ่งหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง

คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือ การกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจ

(ก) โครงสร้างการบริหาร

โครงสร้างการบริหารของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัทฯ และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้างการบริหารงานดังนี้



การจัดโครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต ฉ้อฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง

คณะกรรมการ

บริษัทฯ มีคณะกรรมการจำนวน 1 ชุด ซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยมีกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระดังกล่าวมีคุณสมบัติเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ซึ่งกรรมการและบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ สข.29/2555 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องมีกรรมการ 2 ท่าน (โดยไม่ใช้กรรมการอิสระ) ลงนามร่วมกันและประทับตราบริษัทฯ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้

ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่การมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจพิจารณาและการทำการได้โดยไม่เป็นไปตามมติของคณะกรรมการของบริษัท หรือสามารถอนุมัติรายการดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย

1	<p>นายศรีภพ สารสาส ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> ปริญญาโท MBA, University of Southern California ประเทศสหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต (เทคนิคการแพทย์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <p>ประสบการณ์การทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการ/กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท สุธากัญจน์ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ/ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ บริษัท เกียรติธนาชนสง จำกัด (มหาชน) กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม/กรรมการกำกับดูแลกิจการ/กรรมการบริหารความเสี่ยง/ประธานเจ้าหน้าที่บริหารกลาง บริษัท กรุงเทพดุสิตเวชการ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ/กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน/กรรมการตรวจสอบ บริษัท แอ็ดวานซ์อินฟอร์เมชันเทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)
2	<p>นายสมบุญ กิติญาณทรัพย์ กรรมการอิสระ</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย นิติศาสตรมหาบัณฑิต (Master of Comparative Law) The University of Iowa, ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>ประสบการณ์การทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ปรึกษาอาวุโส บริษัท เอสอาร์พีพี จำกัด กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) กรรมการอิสระ บริษัท วัน เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)

3	<p>นายอหวัช สีสะวัตน์วัฒนา</p> <p>กรรมการ</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> • วิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ • MBA Cleveland State University, ประเทศสหรัฐอเมริกา <p>ประสบการณ์การทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการ/กรรมการบริหาร/รองกรรมการผู้อำนวยการใหญ่อาวุโส บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) • กรรมการ บริษัท ครีวการบินกรุงเทพ จำกัด • กรรมการ บริษัท ครีวการบินกรุงเทพภูเก็ต จำกัด • กรรมการ บริษัท ครีวการบินกรุงเทพสมุย จำกัด • กรรมการ บริษัท ครีวการบินกรุงเทพเชียงใหม่ จำกัด • กรรมการ บริษัท พีเอซี กรุ๊ปเมท์ เฮาส์ จำกัด • กรรมการ บริษัท กรุ๊ปเมท์ พรีเมี่ยม จำกัด • กรรมการ บริษัท บางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง จำกัด • กรรมการ บริษัท บริการภาคพื้นการบินกรุงเทพเวิลด์ไวด์ โฟลท์ เซอร์วิส จำกัด • กรรมการ บริษัท อุตะเภา อินเตอร์เนชั่นแนล เอวีเอชั่น จำกัด
4	<p>นางสาวลิฬัทธ์ ลิฬหวนิช</p> <p>กรรมการ</p> <p>คุณวุฒิทางการศึกษา</p> <ul style="list-style-type: none"> • บริหารธุรกิจบัณฑิต มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย • บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง <p>ประสบการณ์การทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้อำนวยการส่วนบริหารการเงินองค์กร ฝ่ายการเงิน บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) • ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน บริษัท สิ้นสกล จำกัด • กรรมการ บริษัท สมุยปาล์มบีชรีสอร์ท จำกัด • กรรมการ บริษัท สมุยปาล์มบีชรอยัลวิง จำกัด

(ข) บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อบริษัทฯ

- (1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติ คณะกรรมการของบริษัทฯ และมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (2) กำหนดนโยบายการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบ ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (3) รายงานผลประกอบการของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นทราบ
- (4) ควบคุมดูแลให้ฝ่ายงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียอย่างเป็นธรรม และมีความเท่าเทียมกัน
- (5) พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมีได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก และเสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (7) พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัทฯ เช่น การจ่ายเงินปันผล ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามที่กฎหมายกำหนด แผนการตรวจสอบประจำปีของบริษัทฯ การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ เป็นต้น
- (8) ให้ความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ให้กรรมการใหม่ได้รับทราบ
- (9) กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แต่ละครั้ง จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะต้องเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง
- (10) จัดให้มีตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว
- (11) ประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการผู้จัดการ โดยในกรณีที่กรรมการผู้จัดการดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการท่านนั้นจะไม่เข้าร่วมพิจารณา และไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทฯ ต่อกองทรัสต์

- (1) พิจารณานุมัตินโยบายที่สำคัญในการจัดการกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (2) พิจารณานุมัติการลงทุนหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในครั้งแรก และการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมทั้งกำกับดูแลเพื่อให้เป็นไปตาม นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งท
รสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมาย
ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ รวมถึงการขออนุญาตต่าง ๆ ที่
เกี่ยวข้อง

- (3) พิจารณาอนุมัติเกี่ยวกับการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตาม
นโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล
หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) พิจารณาอนุมัตินโยบายการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์
เพื่อให้ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องนำไปปฏิบัติ
- (5) พิจารณาอนุมัตินโยบาย ระเบียบปฏิบัติ และกระบวนการต่าง ๆ ในการจัดการความขัดแย้งทาง
ผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่
เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดี
ที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยรวมเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
- (6) พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่
เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งรายการระหว่างกองทรัสต์กับทราสต์ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง
กับทราสต์ ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะไม่
มีสิทธิออกเสียง
- (7) พิจารณาคัดเลือกกรรมการผู้จัดการของบริษัทฯ เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์
- (8) พิจารณาอนุมัติการแต่งตั้ง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
- (9) พิจารณาอนุมัติระบบงานที่จะมอบหมายให้ผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) เป็นผู้รับดำเนินการ
ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการภายนอก (Outsource) ดังกล่าว
- (10) พิจารณาอนุมัติการว่าจ้างที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์
- (11) ติดตาม ดูแลจัดการให้มีการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมาย ให้
เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดง
รายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานเรื่องที่สำคัญต่อ
คณะกรรมการในทุก ๆ ไตรมาส หรือเมื่อมีเหตุอันควรต้องรายงาน และประเมินผลงานของกรรมการ
ผู้จัดการ
- (12) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี
- (13) พิจารณาอนุมัติแผนธุรกิจประจำปีของกองทรัสต์
- (14) พิจารณาเห็นชอบแผนธุรกิจประจำปีของทรัพย์สิน แผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินประจำปี
ของกองทรัสต์ (Annual Maintenance Plan) แผนซ่อมบำรุงหรือแผนซ่อมบำรุงหรือปรับปรุง
ทรัพย์สินครั้งใหญ่ของกองทรัสต์ (Major Maintenance Plan) ที่ผู้เข้าทรัพย์สินหลัก

- (15) พิจารณารับทราบความคืบหน้าและผลการซ่อมบำรุงหรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์
- (16) พิจารณานุมัติงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (17) พิจารณานุมัติรายจ่ายพิเศษ และ/หรืองบประมาณการลงทุนที่ยอยู่นอกงบประมาณประจำปี
- (18) กำกับดูแลให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) ตามแผนการและหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (19) พิจารณานุมัติผลการดำเนินงานและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์
- (20) พิจารณานุมัติการจัดประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือเมื่อเห็นสมควรให้มีการประชุมเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ซึ่งถือหุ้นรายทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้เรียกประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น
- (21) พิจารณานุมัติแนวทางในการดำเนินการแก้ไขข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสม เพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกหรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนด ขอบข่าย วัตถุประสงค์ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล และหนังสือชี้ชวน
- (22) คณะกรรมการบริษัทฯ อาจมอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการก็ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นกรณีที่มีการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงมีผลทำให้ (1) กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสีย หรือ (2) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งหรือมีผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดอันขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ สามารถนุมัติรายการดังกล่าว
- (23) พิจารณานุมัติวิธีการดำเนินการทางกฎหมายสำหรับข้อพิพาทที่เกิดขึ้น

(ค) บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ

บริษัทฯ กำหนดให้มีกรรมการอิสระเป็นส่วนหนึ่งของคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจ ในการทำหน้าที่ติดตามดูแลตรวจสอบการทำงานของผู้บริหารและฝ่ายงานของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พิจารณาให้ความเห็นสนับสนุนต่อนโยบายที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ หรือคัดค้านเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ อาจตัดสินใจที่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ในทางลบ โดยกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระจากการควบคุมของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ รวมทั้งไม่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับการตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และมีบทบาทหน้าที่ดังนี้

- (1) พิจารณาให้ความเห็นหรือให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์

- (2) ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นในเรื่องที่สำคัญ เช่น โครงสร้างเงินทุน นโยบายของบริษัทฯ นโยบายการควบคุมการปฏิบัติงาน เป็นต้น
- (3) ให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายในการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้น และหลักเกณฑ์วิธีการควบคุมหรือลดความเสี่ยง
- (4) พิจารณา กำกับดูแล และให้คำแนะนำแก่บริษัทฯ ในการจัดทางการเงินของบริษัทฯ และกองทรัสต์ ให้มีความถูกต้องครบถ้วน
- (5) เสนอแนะเรื่องที่สำคัญที่ควรพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (6) แต่งตั้ง ดูแลติดตามการดำเนินงาน ตรวจสอบ ให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับแผนการดำเนินงาน ประเมินผลงาน และให้คำแนะนำหรือให้ความเห็นเกี่ยวกับผลการประเมินผลงานของผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) รวมถึงนำเสนอและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายงานการตรวจสอบภายในต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
- (7) พิจารณาให้มีการตรวจสอบภายในทุกปี ไม่น้อยกว่าปีละหนึ่งครั้งหรือตามระยะเวลาอื่นใดที่กรรมการอิสระเห็นสมควร
- (8) พิจารณออนุมัติแผนการตรวจสอบและสอบทานการปฏิบัติงานประจำปี (Compliance Plan)

8.1.5 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดูแลจัดการกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เข้าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์และดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจรวมถึงหน้าที่ ดังนี้

(ก) หน้าที่ในการจัดทำรายงาน และการเปิดเผยข้อมูล

- (1) จัดทางการเงิน
- (2) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน
- (3) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต.
- (5) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอต่อการตัดสินใจ โดยได้รับข้อมูลล่วงหน้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ข) หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

- (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลักเป็นไปอย่างเหมาะสมโดยจัดให้มีการประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนและดำเนินการตามนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) จัดให้มีการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ และประเมินความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุน และจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง
- (3) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) จัดให้มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลัก
- (5) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น
- (6) จัดทำแผนการลงทุน และการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินประจำปีของกองทรัสต์
- (7) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ มีการดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย

(ค) หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

- (1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (3) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยงบการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตามแนวทางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและตามความเหมาะสม

(ง) หน้าที่ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว โดยบริษัทฯ จะขอความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้จะได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว หากเป็นธุรกรรมที่มีขนาดรายการที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และบริษัทฯ จะดำเนินการเพื่อให้ได้รับการอนุมัติตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ การเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์นั้นจะกระทำมิได้ เว้นแต่เป็นการที่ทรัสต์เรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือธุรกรรมอื่นที่ทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้

จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มิได้แสดงการคัดค้าน และดำเนินการต่าง ๆ ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

8.1.6 การบริหารจัดการ

บริษัทฯ แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 4 ฝ่ายหลัก โดยขอบเขตงานและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายได้ถูกกำหนดไว้อย่างชัดเจนเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีผู้รับผิดชอบหลักในแต่ละฝ่ายงาน ดังนี้

ฝ่ายงาน	ผู้รับผิดชอบหลัก	ประสบการณ์ทำงาน
ฝ่ายบริหารสินทรัพย์	นางสาวลิฬภัทร ลิฬหวนิช นางสุนิดา เตชพิสมัย	กรรมการผู้จัดการ และผู้อำนวยการฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ประสบการณ์ทำงาน ในสายงานการเงิน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การธนาคาร และการตรวจสอบภายใน ประมาณ 30 ปี ผู้จัดการฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ประสบการณ์ทำงานในสายงานการเงิน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 18 ปี
ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์	นางสาวภัทรภร อธิธิภูวาล	ผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ ประสบการณ์ทำงานในสายงานการเงิน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 17 ปี
ฝ่ายการเงินและบัญชี	นายณัฐพล เส็งเจริญ	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี ประสบการณ์ทำงานในสายงานการเงินและบัญชี การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 10 ปี
ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง	นายดนุสรณ์ ชูเชิดวัฒนศักดิ์	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยง ประสบการณ์ทำงาน ประมาณ 9 ปี

8.1.7 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุดังต่อไปนี้

- (2.1) เมื่อปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์มิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ให้ถูกต้อง และครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือประกาศของสำนักงานก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด และการไม่ปฏิบัติหน้าที่นั้นเป็นการก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
- (2.2) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในหมวด 1 หรือฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ในหมวด 2 ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของสำนักงานก.ล.ต. หรือปฏิบัติตามคำสั่งแต่ไม่สามารถแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงานก.ล.ต. กำหนด
- (2.3) ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงานก.ล.ต. สิ้นสุดลง และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ได้รับการต่ออายุการให้ความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. ตามประกาศ สช.29/2555 และไม่สามารถแก้ไขได้ภายใน 90 วัน
- (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (4) สำนักงานก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สช.29/2555
- (5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลหรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็คำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยการเผยแพร่ข่าวผ่านระบบเผยแพร่ข่าวของตลาดหลักทรัพย์และทรัสต์ที่ราบลวงหน้าไม่น้อยกว่า 120 วันก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ และในระหว่างที่การลาออกยังไม่มีผลใช้บังคับนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือตามสมควรแก่ทรัสต์ในการแต่งตั้งบุคคลใหม่ (ซึ่งมีคุณสมบัติและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต.) ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ของกองทรัสต์แทนที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิม โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ค) วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

8.1.8 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

-ไม่มี-

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

8.3 ทรัสต์

8.3.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัสต์

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน	400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	02-673-3999
URL	https://www.kasikornasset.com/

8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	27,154,272	100.00

8.3.3 ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2556

8.3.4 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญาก่อตั้งทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)

ในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ทรัสต์อาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาวิชาชีพที่มีความเป็นอิสระตามแต่ที่ทรัสต์จะพิจารณาเห็นสมควร อนึ่ง การปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ ให้ทรัสต์งดเว้นการกระทำการอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หรือเป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่า ได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าว

มิได้แสดงการคัดค้าน ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าว ให้เป็นไปตามประกาศ สร.27/2557 และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการก.ล.ต.

ภายใต้บังคับแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนพ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการก.ล.ต. สำนักงานก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) หน้าที่ในการจัดการทรัพย์สิน

- (1) ทรัสต์ต้องมอบหมายการบริหารจัดการกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานก.ล.ต. เว้นแต่เป็นการจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลัก
- (2) การจัดการทรัพย์สินอื่นที่มีใช้ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
 - (2.1) ในกรณีที่ทรัสต์มีการดำเนินการเอง ต้องจัดให้มีมาตรการอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - มีการแบ่งแยกหน่วยงานที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือความขัดแย้งในการปฏิบัติหน้าที่
 - มีมาตรการป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลภายใน โดยต้องแยกหน่วยงานและบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวออกจากหน่วยงานและบุคลากรอื่นที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลดังกล่าว
 - (2.2) ในกรณีที่มอบหมายให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับดำเนินการ ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ในส่วนที่เกี่ยวกับการให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในงานที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนโดยอนุโลม

(ข) หน้าที่ในการจัดระบบงานของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่ในการจัดให้มีระบบงานอย่างเหมาะสมตามพ.ร.บ. ทรัสต์ และตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยอย่างน้อยให้ระบบงานของทรัสต์ครอบคลุมเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- (1) การแยกกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ โดยในการเก็บรักษาทรัพย์สิน จะต้องมีการแยกกองทรัสต์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ออกจากทรัพย์สินของกองทรัสต์อื่นหรือทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์
- (2) การตรวจสอบการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- (3) การบันทึกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิเหนือทรัพย์สินในกองทรัสต์ รายได้ รายจ่ายและหนี้สินของกองทรัสต์ ตลอดจนบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์
- (4) การตรวจสอบดูแลและติดตามการทำหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อสิทธิประโยชน์ของกองทรัสต์

- (5) การควบคุม ตรวจสอบ และป้องกันมิให้มีการจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ และมีให้มีการทุจริตในการจัดการกองทรัสต์
- (6) จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินและบัญชีอื่น ๆ ของทรัสต์ ในกรณีทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน และบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน รวมทั้งแยกกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสต์ และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ต้องแยกกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

(ค) หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัสต์

- (1) ทรัสต์มีหน้าที่เข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง โดยหากมีการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้
 - (1.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือเรื่องที่ขอมติว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
 - (1.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าว หรือเรื่องที่ขอมติไม่สามารถกระทำได้ หากไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใด ๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษามลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม และตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริต และรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์
- (2) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
- (3) ห้ามมิให้ทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การกระทำที่ฝ่าฝืนข้อห้ามนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ
- (4) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอก ให้ทรัสต์แจ้งต่อบุคคลภายนอกทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมกับบุคคลภายนอกกว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
- (5) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่เข้าข้อยกเว้นให้ทรัสต์มีสิทธิมอบหมายงานได้
- (6) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ปัจจุบันได้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตาม

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง) โดยเมื่อมีการมอบหมายผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่กำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวปฏิบัติตามหลักเกณฑ์เรื่อง การจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์และการออกเอกสารสิทธิ และเรื่องการโอนหน่วยทรัสต์ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบ และระเบียบข้อบังคับของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับนายทะเบียนหลักทรัพย์

- (7) ทรัสต์มีหน้าที่จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- (8) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ทรัสต์มีหน้าที่ออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์หรือใบหน่วยทรัสต์ใหม่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลาอันควร
- (9) ทรัสต์มีหน้าที่ให้ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดทำรายงานดังกล่าวเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสต์จะต้องแสดงความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ในการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างไร สอดคล้องกับข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งกฎหมายประกาศ และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องหรือไม่ หากผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเป็นไปตามข้อกำหนดแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หรือประกาศและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอื่นใดนั้นให้ระบุเรื่องดังกล่าว ตลอดจนการดำเนินการของทรัสต์ในการแก้ไขให้มีความถูกต้อง
- (10) ทรัสต์มีหน้าที่ให้การรับรองรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ในการเปิดเผยรายงานดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

นอกจากนี้ ทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความรอบคอบและระมัดระวังเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อหน่วยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ออกรายงานประจำปีในแต่ละรอบระยะเวลา โดยจัดพิมพ์ข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงรายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับรองความถูกต้องของข้อมูลที่ส่งให้แก่ทรัสต์ด้วย

- (11) ทรัสต์อาจก่อหนี้ และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอื่นใด

- (12) ทริสต์ไม่มีหน้าที่ให้หลักประกันใด ๆ เพื่อประกันการปฏิบัติหน้าที่ของตนในฐานะทริสต์ และทริสต์ไม่มีหน้าที่อื่นใดต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ และ/หรือบุคคลอื่นใด นอกเหนือไปจากที่ได้รับระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และ/หรือที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ อนึ่ง การที่ทริสต์เข้าทำสัญญาก่อตั้งทริสต์ มิได้เป็นการให้หลักประกันรายได้หรือผลการประกอบการของกองทริสต์ หรือหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาของบรรดาผู้เช่าไม่ว่ารายใด
- (13) เมื่อกองทริสต์สิ้นสุดลง ให้ทริสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน โดยต้องชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทริสต์สิ้นสุดลงตามลำดับที่กำหนดในพ.ร.บ. ทริสต์
- (14) ให้ทริสต์แยกงบการเงินของกองทริสต์ออกจากงบการเงินของกองทริสต์อื่น หรือของทริสต์ โดยคำนึงถึงมาตรฐานที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชี โดยงบการเงินที่จัดทำขึ้นต้องมีการตรวจสอบและแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชีก่อนที่จะยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และเปิดเผยต่อสาธารณชนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวต้องเป็นผู้ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และต้องมีใช้กรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของทริสต์
- (15) ให้ทริสต์งดเว้นการใช้สิทธิรับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทริสต์สำหรับค่าใช้จ่ายที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก

(ง) หน้าที่ติดตาม ดูแลและตรวจสอบผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี)

ทริสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทริสต์ หรือผู้ได้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในงานที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด การติดตาม ดูแล และตรวจสอบข้างต้น หมายความว่ารวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

- (1) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทริสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทริสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทริสต์ตั้งอยู่
- (2) ติดตาม ดูแล และดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (3) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทริสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (4) ควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทริสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทริสต์ของผู้จัดการกองทริสต์และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทริสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทริสต์ต่อผู้ถือหน่วยทริสต์ หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (6) ในกรณีที่เป็น เพื่อประโยชน์ของกองทริสต์และผู้ถือหน่วยทริสต์โดยรวม ทริสต์อาจกำหนดให้ผู้จัดการกองทริสต์ต้องดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามสมควร และไม่เป็นการก่อภาระให้แก่

ผู้จัดการกองทรัสต์เกินกว่าหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เรื่องที่ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการดังกล่าวต้องไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือกฎหมาย หลักเกณฑ์ กฎ ระเบียบ และข้อบังคับของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง และหากการดังกล่าว ก่อให้เกิดภาระและค่าใช้จ่ายแก่ผู้จัดการกองทรัสต์มากเกินไปเกินสมควร ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์จะ ตกลงร่วมกันต่อไป

- (7) ในกรณีที่ปรากฏว่าผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือดเว้นกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหาย แก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์มีหน้าที่ดังนี้
 - (7.1) รายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
 - (7.2) ดำเนินการแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร
- (8) ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ กร.14/2555 โดยให้ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายร้ายแรงต่อประโยชน์ของ กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้ง ทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ ในการดำเนินการดังกล่าว ทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์ แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ รวมทั้งมีอำนาจในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตามอำนาจหน้าที่ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์

นอกจากนี้ เมื่อทรัสต์เห็นว่ากรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องและครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. หรือประกาศที่เกี่ยวข้องอื่นใด เป็นการก่อ หรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่สามารถเยียวยา ความเสียหายนั้นได้ภายในระยะเวลาอันสมควร ให้ทรัสต์สามารถเข้าไปดำเนินการแทนผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ตามที่ทรัสต์เห็นสมควร ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมก็ได้

นอกเหนือจากที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการใด ๆ ที่มีผลกระทบ แก่ไข หรือเปลี่ยนแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งอันเป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินหลัก เช่น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงสร้าง ทรัพย์สิน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทหรือลักษณะการใช้งานทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องขอความ เห็นชอบจากทรัสต์ก่อนการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว

8.3.5 ค่าธรรมเนียมที่ได้รับจากการทำหน้าที่เป็นทรัสต์

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ได้ชำระค่าธรรมเนียมทรัสต์ตามเงื่อนไขในข้อตกลงการจัดการลงทุนและการเข้ารับหน้าที่เป็นทรัสต์ จำนวน 6.00 ล้านบาท

8.4 คณะกรรมการลงทุน

- ไม่มี

8.5 ข้อมูลอื่นๆ

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลดังต่อไปนี้

ผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
	เลขที่ ชั้น 33 อาคารเลครัชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
	แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
	หมายเลขโทรศัพท์ 02-264-9090
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
	เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
	หมายเลขโทรศัพท์ 02-009-9999
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ครั้งแรก รายที่ 1	บริษัท กรุงสยามประเมินค่าทรัพย์สิน จำกัด
	ผู้ประเมิน : คุณรัตนพรชัย กิจไพบูลทวี
	เลขที่ 731 อาคารพีเอ็มทาวเวอร์ ชั้น 4 ถนนอโศก-ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
	หมายเลขโทรศัพท์ 02-247-4715
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้ง แรก รายที่ 2	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	ผู้ประเมิน : คุณสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล
	เลขที่ 33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31 ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
	หมายเลขโทรศัพท์ 02-643-8223

ข้อ 9 การกำกับดูแลกองทรัสต์

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทรัสต์ ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกองทรัสต์ เนื่องจากเป็นสิ่งที่ต้องปฏิบัติและเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในทุกด้าน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นักลงทุน ทรัสต์ หน่วยงานกำกับต่างๆ รวมทั้งสถาบันการเงินที่ให้การสนับสนุน ดังนั้นในการดำเนินงาน จึงต้องปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีควบคู่กันไปด้วย

9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริหาร โดยมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในข้อ 8 (8.1) ผู้จัดการกองทรัสต์

9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทรัสต์

กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 4 ครั้ง ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แต่ละครั้ง จะต้องมีการประชุมเข้าร่วมประชุมในจำนวนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม โดยมีมติของที่ประชุมคณะกรรมการให้ถือตามเสียงข้างมากของกรรมการที่มาประชุม ทั้งนี้ กรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้น ๆ จะต้องเข้าร่วมพิจารณาและไม่มีสิทธิออกเสียง การประชุมสามัญประจำปี ต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ รวมถึงจัดให้มีตำแหน่งเลขานุการ คณะกรรมการเพื่อนำเสนอวาระในการประชุมตามที่แต่ละฝ่ายงานนำเสนอ จัดทำและจัดเก็บรายงานการประชุม คณะกรรมการบริษัทฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการประชุมดังกล่าว

9.4 การกำกับดูแลบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน กรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อม

- ไม่มี

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงจะกำหนดแนวทางการป้องกันการล่องรู้และการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน โดยกำหนดให้มีการแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ รวมไปถึงบุคลากรที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือมีข้อมูลที่สามารถรับรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นข้อมูลภายใน โดยสามารถแบ่งได้ดังต่อไปนี้

(ก) การแบ่งแยกหน่วยงานของบริษัทฯ ฝ่ายงานภายในบริษัทฯ และบุคลากรเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน (Chinese wall)

- (1) จัดให้มีพื้นที่หรืออาณาบริเวณในการปฏิบัติงาน โดยมีระบบการควบคุมและตรวจสอบการเข้าออกพื้นที่ที่เป็นที่ตั้งของบริษัทฯ ที่มีระบบบันทึกข้อมูลการเข้าออกพื้นที่ รวมถึงพื้นที่ที่ใช้ปฏิบัติงานของแต่ละฝ่ายงาน โดยแยกเป็นอิสระจากกัน และจัดให้มีระเบียบการห้ามการเปิดเผย และการยืมใช้รหัสผ่านระหว่างผู้ปฏิบัติงานด้วย เช่น การใช้บัตรผ่านเข้า-ออก (Keycard) เป็นต้น
- (2) แบ่งแยกฝ่ายงาน และบุคลากรในฝ่ายงานที่มีโอกาสได้รับข้อมูลจากการปฏิบัติงาน (ข้อมูลภายใน) ออกจากกัน โดยเฉพาะฝ่ายงานที่มีโอกาสใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน ซึ่งได้แก่ ฝ่ายงานที่รับผิดชอบด้านการลงทุน เช่น ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นต้น โดยแบ่งแยกออกจากฝ่ายงานอื่นอย่างชัดเจน

นอกจากนี้ ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันกรณี Over The Wall เช่น กรณีที่มีการยืมตัวผู้ปฏิบัติงานระหว่างฝ่ายงาน ให้ถือว่าผู้ปฏิบัติงานรายดังกล่าวเป็นผู้ปฏิบัติงานของฝ่ายงานที่ยืมตัว และมีการปฏิบัติตามมาตรการ Chinese wall ของฝ่ายงานที่ยืมตัวตลอดระยะเวลาที่ยืมตัว และจนกว่าข้อมูลภายในที่อาจได้รับทราบจากการปฏิบัติงานได้ถูกเปิดเผยเป็นข้อมูลสาธารณะแล้ว

(ข) การบริหารจัดการและการจำกัดการใช้ข้อมูลภายใน

- (1) กำหนดระเบียบปฏิบัติสำหรับฝ่ายงานที่อาจได้รับข้อมูลภายใน และข้อจำกัดของสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลภายในเพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลภายในเฉพาะเท่าที่จำเป็นแก่การปฏิบัติงาน (หลัก Need To Know Basis) โดยกำหนดให้ข้อมูลที่ล่วงรู้มาจากการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการลงทุนเพื่อกองทรัสต์ เป็นข้อมูลที่เป็นความลับ ซึ่งบุคลากรและฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องต้องเก็บรักษาข้อมูลนั้นไว้ให้ปลอดภัยและไม่นำไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นใดที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง หรือนำข้อมูลไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือบุคคลอื่น
- (2) กำหนดบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูลภายในในแต่ละด้าน (Access Person) ควบคุมและตรวจสอบการติดต่อสื่อสารการใช้ข้อมูลภายในของบุคคลดังกล่าวโดยใกล้ชิดมากกว่าบุคคลอื่น โดยกำหนดให้กลุ่มบุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของบริษัทฯ โดยเคร่งครัด
- (3) จัดให้มีการทบทวนบุคคลที่สามารถเข้าถึงข้อมูล และสิทธิในการเข้าถึงข้อมูลภายในประจำปี เพื่อปรับปรุงแก้ไขให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่อาจเปลี่ยนแปลงไป

ทั้งนี้ การเข้าถึงข้อมูลในแต่ละด้านดังกล่าวจะแบ่งแยกเป็นส่วนตามประเภทของข้อมูล ให้เข้าถึงได้เฉพาะส่วนที่ฝ่ายงานหรือบุคคลนั้น ๆ มีความเกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ข้อมูลเพื่อดำเนินการเท่านั้น

(ค) การเก็บรักษาข้อมูลภายใน รวมถึงข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์

บริษัทฯ จะใช้ระบบที่มีประสิทธิภาพในการเก็บรักษาข้อมูล เพื่อป้องกันมิให้ฝ่ายงาน และ/หรือบุคลากรอื่นที่ไม่เกี่ยวข้อง รู้หรือเข้าถึงข้อมูลที่อยู่ในความรับผิดชอบของแต่ละฝ่ายงานได้ โดยจะจัดให้มีมาตรการดังนี้

(1) กรณีข้อมูลที่อยู่ในรูปเอกสาร บริษัทฯ จะจัดให้มีการจัดเก็บในสถานที่ปลอดภัย เช่น มีการจัดเก็บในตู้เอกสารหรือห้องที่ล็อกกุญแจ โดยฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงจะดำเนินการตรวจสอบว่าแต่ละฝ่ายงานมีการจัดทำบัญชีเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายงานของตนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยต้องมีผู้ควบคุมและมีบัญชีเอกสารบันทึกการเบิกใช้เอกสารนั้นอย่างเข้มงวด โดยมีการจัดเก็บเอกสารอย่างน้อยในเรื่องดังนี้

- การจัดตั้งกองทรัสต์ หรือการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่
- การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- การลดทุนของกองทรัสต์ (ถ้ามี)
- การดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น ข้อพิพาท หรือข้อร้องเรียนจากผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลภายนอก

(2) กรณีข้อมูลในระบบอิเล็กทรอนิกส์ จะจัดให้มีรหัสผ่านเครื่องคอมพิวเตอร์เพื่อป้องกันบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องเข้าไปใช้งานได้ มีระบบบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) การเรียกดูการแก้ไข โดยจัดเก็บการบันทึกการเข้าใช้งาน (Log File) ไว้เป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่า 30 วัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดให้มีมาตรการในการควบคุมการรั่วไหลของข้อมูลภายใน ในกรณีที่มีการทำสำเนาเอกสาร หรือเรียกพิมพ์ข้อมูลซึ่งเป็นข้อมูลภายในจากระบบคอมพิวเตอร์ เช่น กำหนดให้ผู้ใช้ข้อมูลทำลายสำเนาเอกสารข้อมูลภายในที่ไม่ใช้งานแล้ว เป็นต้น

(ง) **แนวทางดำเนินการเพื่อป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายใน และแนวทางในการดำเนินการกรณีที่มีการฝ่าฝืน**

บริษัทฯ โดยฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินการ ดังนี้

- (1) รวบรวมและประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ต้องควบคุมดูแลการซื้อขายของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ซึ่งได้แก่ หลักทรัพย์ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่บริษัทฯ จัดการ รวมทั้งตราสารที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ดังกล่าว ภายหลังจากที่หลักทรัพย์นั้นได้จดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว
- (2) ประกาศให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านของบริษัทฯ รับทราบถึงกำหนดระยะเวลาที่ห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งได้แก่ ช่วงที่บริษัทฯ ได้รับหรือมีโอกาสที่จะได้รับข้อมูลภายในเกี่ยวกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว หรือกรณีที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างเตรียมกำหนดการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของกองทรัสต์ (ซึ่งข้อมูลดังกล่าวยังไม่ถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ) จนกว่าข้อมูลดังกล่าวจะถูกเปิดเผยต่อสาธารณะ
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่าน จะต้องรายงานการถือครองหลักทรัพย์ตามข้อ (1) ข้างต้นของตนเอง รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงตาม

แบบแจ้งข้อมูลการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เมื่อเริ่มเข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และรายงานให้ทราบทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ดังกล่าว

- (4) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการและบริหารความเสี่ยงอาจมีการประกาศรายชื่อของหลักทรัพย์ที่ห้ามการซื้อขายเพิ่มเติมได้ หากเป็นหลักทรัพย์ที่บริษัทฯ มีโอกาสได้รับข้อมูลภายในของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ดังกล่าว เช่น จากการศึกษาเพื่อเข้าทำรายการกับบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์นั้น ๆ โดยฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงจะนำเสนอรายชื่อหลักทรัพย์ให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติก่อนการประกาศรายชื่อหลักทรัพย์นั้น ๆ ต่อไป

- (5) การติดตามตรวจสอบการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน

ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงจะมีมาตรการตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ ปฏิบัติตามนโยบาย แนวทาง และระเบียบภายในของบริษัทฯ รวมทั้งระเบียบ กฎเกณฑ์ และ/หรือคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยคำนึงถึงความเสี่ยงที่พนักงานอาจมีการปฏิบัติไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์

หากตรวจสอบแล้วพบว่ามีการไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ บริษัทฯ จะพิจารณาให้พ้นสภาพการเป็นพนักงานของบริษัทฯ ทันที และหากการฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นเหตุให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย บริษัทฯ จะพิจารณาดำเนินคดีทั้งทางแพ่งและทางอาญา (ถ้ามี) กับผู้ฝ่าฝืนจนถึงที่สุด

9.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุนและการบริหารจัดการกองทรัสต์

การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ตลอดจนประกาศและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้

- (1) กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1.1) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกน.ส. 3 ก.
- (1.2) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส. 3 ก.
- (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

- (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- (4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย
- (5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (5.1) เป็นการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกินหก 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย และ
- (5.2) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (5.1) ต้องเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- (5.3) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม (5.1) อาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ปรากฏบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้
1. เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น
 2. เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล
 3. เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (international firm)
- (6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500,000,000 บาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทฯ ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

- (7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคาร หรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ โดยระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นผลประกอบการของกองทรัสต์หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา ตลอดจนต้องจัดให้มีมาตรการอื่น ๆ เพื่อบรรเทาหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- (8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินตามหัวข้อนี้ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุกองทรัสต์

(ก) การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยทางอ้อม

การลงทุนโดยทางอ้อมเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ข) นี้ ผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ ตามประกาศ ทจ. 49/2555 โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(1.1) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามข้อ (3) หรือ

(1.2) ลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (4)

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (1.1) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่นหรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ (1.2) ดำเนินการให้เป็นไปในทำนองเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ แต่ทั้งนี้ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น

(3) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(3.1) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary) ได้แก่ บริษัทดังต่อไปนี้

1. บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
2. บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (3.1) 1. เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
3. บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (3.1) 1. หรือ (3.1) 2.

(3.2) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

1. บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
2. บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (3.2) 1. เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
3. บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของข้อ (3.2) 1. หรือ (3.2) 2.

การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย

(3.3) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตามข้อ (3.1) หรือ (3.2) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตามข้อ (3.1) หรือ (3.2) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย

(4) ในกรณีที่เป็น การขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย

(4.1) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (3) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (3) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว
2. ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอื่นเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้
 - เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว
 - ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย
 - เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น

(4.2) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (3.2) หรือ (3.3) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ข้อมูลอื่นเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และข้อมูลดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว
2. รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือ และความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว

(4.3) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1.2) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์ หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (4.1) หรือ ข้อ (4.2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม

(5) ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อมผ่านบริษัทตามข้อ (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่า ได้จัดให้มีกลไกการกำกับดูแลบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (5.1) มีการส่งบุคคลเข้าเป็นกรรมการของบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้น และมีระเบียบปฏิบัติหรือข้อกำหนดที่ทำให้การส่งบุคคลดังกล่าวต้องได้รับมติเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
- (5.2) มีการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งตามข้อ (5.1) ไว้อย่างชัดเจน ซึ่งรวมถึง
1. การกำหนดกรอบอำนาจในการใช้ดุลพินิจที่ชัดเจน และที่มีผลให้การพิจารณาของกรรมการดังกล่าวในการออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทในเรื่องสำคัญต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ก่อน
 2. การติดตามดูแลให้บริษัทดังกล่าวมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการระหว่างกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ ให้ครบถ้วนถูกต้อง
 3. การติดตามดูแลให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทดังกล่าวปฏิบัติให้เป็นไปตามหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด
- (5.3) มีการกำหนดแนวทางการบริหารจัดการในกรณีที่เกิดข้อพิพาทระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัทดังกล่าว
- (5.4) มีกลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การทำรายการระหว่างบริษัทดังกล่าวกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าว มีสาระของรายการและได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ก่อนการเข้าทำรายการดังกล่าวของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำรายการของบริษัทดังกล่าวทำนองเดียวกับการทำรายการในลักษณะและขนาดเดียวกันกับที่กองทรัสต์ต้องได้รับมติของคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญา
- (5.5) กลไกในการกำกับดูแลที่มีผลให้การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงเรื่องใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อส่วนได้เสียของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น การแก้ไขเอกสารสำคัญ การเลิกหรือเปลี่ยนแปลงประกอบธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุน การออกหลักทรัพย์ การกู้ยืมเงิน การให้หลักประกัน การโอนหรือขายทรัพย์สิน เป็นต้น ต้องได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์
- กลไกการกำกับดูแลตามข้อ (5.4) และ ข้อ (5.5) มิให้นำมาใช้บังคับกับบริษัทตามข้อ (3.3) ที่ถูกถือหุ้นโดยกองทรัสต์และบริษัทตามข้อ (3) (ถ้ามี) รวมกันน้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทที่ถูกถือหุ้นนั้น
- (6) ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตาม ข้อ (1.2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ดังนี้

- (6.1) กลไกที่เทียบเคียงได้กับกลไกการกำกับดูแลบริษัทตามข้อ (5.4) และข้อ (5.5) และในกรณีใดที่กลไกดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะกำกับดูแลได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ต้องจัดให้มีกลไกอื่นที่จำเป็นเพิ่มเติมด้วย
- (6.2) กลไกการกำกับดูแลในการจัดทำงานการเงินรวมของกองทรัสต์ที่ต้องจัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

(ข) วิธีการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

(1.1) ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. ตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) ในเรื่องต่อไปนี้
 - 1.1 สภาพของอสังหาริมทรัพย์ เช่น สภาพที่ตั้ง ทางเข้าออก โอกาสในการจัดหารายได้ และภาระผูกพันต่าง ๆ ของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นต้น
 - 1.2 ข้อมูลกฎหมายของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน และความสามารถของคู่สัญญาในการเข้าทำนิติกรรม ตลอดจนความครบถ้วน ถูกต้อง และบังคับได้ตามกฎหมายของเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้อง
 - 1.3 ข้อมูลด้านการเงินของอสังหาริมทรัพย์และความเหมาะสมอื่น ๆ ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้น
 - 1.4 ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ต้องตรวจสอบและสอบทานความสามารถของกองทรัสต์ในการได้มาและถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายของประเทศดังกล่าว โดยต้องจัดให้มีความเห็นของที่ปรึกษาทางกฎหมายที่เชี่ยวชาญในกฎหมายของประเทศนั้นประกอบการตรวจสอบและสอบทานด้วย โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้ที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวด้วย
- ทั้งนี้ การตรวจสอบและสอบทานทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์เป็นไปเพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง
2. ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
 3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า

(1.2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. ในด้านสาระของรายการ เป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้
 - 1.1 เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2 เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - 1.3 สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
 - 1.4 ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
 - 1.5 ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
2. ในด้านระบบในการอนุมัติ ต้องผ่านการดำเนินการดังต่อไปนี้
 - 2.1 ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
 - 2.2 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
 - 2.3 ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินหลักตามข้อนี้ จะคำนวณตามมูลค่าการได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้กองทรัสต์พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
3. กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - 3.1 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน
 - 3.2 หน้าที่ของทรัสต์ในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่

(2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามข้อกำหนด

(2.2) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การจำหน่ายไปจะกระทำโดยเปิดเผย และมีสาระของรายการตามที่กำหนด มีระบบการอนุมัติและมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
2. การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ นอกจากจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดในเรื่องการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่ระบุไว้ในวรรคก่อน ยังต้องเป็นกรณีที่เป็นเหตุจำเป็นและสมควร โดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย

2.1 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปีนับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น

2.2 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

(ค) การจัดหาผลประโยชน์

การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น
- (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะต้องมีการข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี
- (3) ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว
- (4) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดการรายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (4.1) ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ กองทรัสต์จะพิจารณาให้มีการปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า ให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินประกันการเช่า และ/หรือเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ การบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่าง ๆ กองทรัสต์ การปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ดังกล่าว แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าว และกองทรัสต์ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าดำเนินงานใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว
- (4.2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประกันภัยในวงเงินที่ทรัสต์เห็นว่าเพียงพอและเหมาะสมที่ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนกลับสภาพเดิม เพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้เหมือนเดิมและได้รับประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าเดิมตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการประกันภัยดังกล่าวจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประกันภัยซึ่งไม่น้อยกว่าจำนวนต้นทุนทดแทนหรือต้นทุนเปลี่ยนแทน (full replacement cost) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์ หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์ในวงเงินที่เพียงพอและเหมาะสม ทั้งนี้ ในการพิจารณาการวงเงินประกันภัยข้างต้นที่จัดทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการจัดทำประกันภัยและวงเงินประกันภัยดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- (5) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมทั้งในส่วนราคาเช่าและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
- (6) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญาภายใต้สัญญาจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้ทรัสต์ (ร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์) มีอำนาจพิจารณา เจริญ และ/หรือผ่อนปรน การปฏิบัติตามสัญญาที่กระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการยกเว้นค่าเช่า การเลื่อนชำระค่าเช่า และ/หรือการผ่อนปรนหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญากับบรรดาผู้เช่าพื้นที่และ/หรือผู้เช่าดำเนินงานในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่ารายใด

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี

9.9 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ เพื่อรักษาประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยการบริหารทรัสต์ โดยจะจัดให้มีแนวทางดังนี้

- (1) ประสานงานกับทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ เพื่ออำนวยความสะดวกในการสำรวจทรัพย์สินหลัก
- (2) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์และเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์
- (3) จัดทำการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี และเปิดเผยการเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
- (4) เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสต์ ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสต์
- (5) จัดให้มีการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (6) กรณีต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อดำเนินการใด ๆ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงความเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ
- (7) จัดให้มีการเก็บรักษาเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์

9.10 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ซึ่งกระทำในนามของกองทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (รวมมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในทรัพย์สินอื่น) ทั้งนี้ ทรัสต์ตกลงชำระค่าธรรมเนียมพื้นฐานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นรายเดือน
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน
 - (2.1) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
 - (2.2) ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ กรณีเป็นทรัพย์สินอื่น ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์
 - (2.3) ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ ได้ชำระค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ตามเงื่อนไขในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 7.62 ล้านบาท

9.11 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

บริษัทฯ มีหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ชัดเจน และเพียงพอในการตัดสินใจของผู้ลงทุน ทั้งในรูปของรายงาน ข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลสำคัญอื่นใด ซึ่งบริษัทฯ จะทำการเปิดเผยผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ได้แก่ เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ เว็บไซต์ของบริษัทฯ เอกสารส่งถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมทั้งการรายงานต่อหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้องตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงานจะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลที่ทำหน้าที่จัดทำและสอบทานตามขั้นตอนของบริษัทฯ แล้วต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเป็นประจำ เช่น

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
งบการเงินรายไตรมาส* (สอบทาน) รายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี, หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3)	นำส่งพร้อมกันภายใน 45 วันนับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส
รายงานสถานะการลงทุนของกองทรัสต์ (OFAR) หรือระบบอื่นใดที่ใช้ทดแทนกัน	ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดไตรมาส ผ่านระบบ OFAR
รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ มูลค่าหน่วยทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินรวม และรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากทรัพย์สินหลัก (ถ้ามี)	ส่งให้ทรัสต์เพื่อตรวจสอบภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส และเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวที่ได้รับการรับรองจากทรัสต์ผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของ ตลท. ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาส
งบการเงินรายปี* (งบปี) (ผู้สอบบัญชีตรวจสอบ พร้อมแนบนำส่งงบการเงิน รายงานของผู้สอบบัญชีตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี, หนังสือรับรองงบการเงิน (56-REIT3))	ภายใน 2 (สอง) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีไม่ส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่) หรือภายใน 3 (สาม) เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี กรณีส่งงบการเงินไตรมาสที่ 4 (สี่)
รายงานสรุปผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	นำส่งพร้อมกับการนำส่งงบการเงินทุกครั้ง

หมายเหตุ: *การจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด

2. ข้อมูลของกองทรัสต์ที่ต้องรายงานเมื่อเกิดเหตุการณ์ เช่น

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
รายงานการกระจายการถือครองหุ้น (Free Float)	ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดรายชื่อสำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อให้สิทธิใด ๆ
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ทันทีโดยไม่ชักช้า และไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน (และไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง) ก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันให้สิทธิใด ๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
	รายงานข้อมูลต่อ ตลท. ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) หรือ 14 (สิบสี่) วันก่อนวันประชุม
	ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับ ไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุม
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ฉบับย่อเพื่อนำข้อมูลขึ้นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์	โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง)
รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	ส่งให้ทรัสต์เห็นชอบภายใน 9 (เก้า) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
	รายงานข้อมูลต่อตลท. ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละครั้ง
รายงานการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์	รายงานต่อ ตลท. โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง)

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
	<p>ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง)</p> <p>และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น</p>
<p>รายงานเหตุการณ์และการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - การกำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ - การจ่ายหรือไม่จ่ายผลประโยชน์ตอบแทน - กองทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุน จัดสรรหน่วยทรัสต์หรือลดทุนชำระแล้ว - การออกหน่วยทรัสต์ชนิดใหม่ (Tranche) - การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 10 ของหน่วยทรัสต์แต่ละชนิด (Tranche) - การได้มาหรือเสียไปซึ่งสัญญาทางการค้าที่สำคัญ (เช่น สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) - การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก - การกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือมีการออกตราสารหนี้เป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน กองทรัสต์มีการออกผลิตภัณฑ์ใหม่ที่สำคัญ - การเลิกกองทรัสต์หรือกิจการของทรัพย์สินหลักและมีการชำระบัญชี - การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในโครงการจ่ายลงทุน 	<p>โดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้น โดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง)</p>

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
การผิณัดชำระหนี้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันตามนิติกรรมเกี่ยวกับการรับความช่วยเหลือทางการเงินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมในงบการเงินหรืองบการเงินรวมล่าสุด	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง) และรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิณัดชำระหนี้ของกองทรัสต์ (ถ้ามี) ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วัน นับแต่วันสิ้นสุดของแต่ละไตรมาสหรือเมื่อมีความคืบหน้าเกี่ยวกับการผิณัดชำระหนี้ แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดก่อน
การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง)
ข้อพิพาทที่สำคัญที่มีผลกระทบเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์ เช่น ข้อพิพาทเกี่ยวกับผู้ให้เช่า ทรัพย์สินที่เช่า หรือ ผู้เช่าดำเนินงาน	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง) รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่มี

ประเภทข้อมูล	ระยะเวลาในการรายงานข้อมูล
	เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง รวมถึงเปิดเผยในรายงานประจำปี และ/หรือ งบการเงินของกองทรัสต์
ข้อมูลอื่นใดที่มี หรือจะมีผลกระทบต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ลงทุนหรือต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหน่วยทรัสต์ และข้อมูลอื่นๆ	ทันทีโดยไม่ชักช้า (คือ (ก) ในวันที่มีเหตุการณ์เกิดขึ้นโดยรายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. ในแต่ละรอบอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง หรือหลังเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ในตลาด. (ข) ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยไม่สามารถปฏิบัติตามข้อ (ก) ได้ ให้รายงานก่อนเวลาการซื้อหรือขายหลักทรัพย์รอบแรกของวันทำการถัดไปอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ชั่วโมง) และรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้าเมื่อมีการรายงานต่อ ตลาด. แล้ว

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน รวมถึงข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และรายงานตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยการส่งรายงานให้สำนักงาน ก.ล.ต. ในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์ และส่งรายงานดังกล่าวในรูปสำเนาเอกสารสิ่งพิมพ์ และ/หรือข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านระบบส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ตามที่ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด

9.12 การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) การประชุมสามัญประจำปีซึ่งต้องจัดให้มีขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

(2) การประชุมวิสามัญ คือ การประชุมคราวอื่นที่มิใช่การประชุมสามัญประจำปีซึ่งจะจัดให้มีขึ้นเมื่อมีรายการหรือเหตุที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

(2.1) เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

- (2.2) ในกรณีเรื่องใดที่ทริสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทริสตีจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทริสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทริสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทริสตีถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
- (2.3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทริสตีเห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีพิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทริสตี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทริสตีในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทริสตีถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

(ก) การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี

การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี ให้ผู้จัดการกองทริสตีจัดทำหนังสือเชิญประชุม ระบุสถานที่ วัน เวลา วิธีการประชุม ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทริสตี โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทริสตีในเรื่องดังกล่าว ซึ่งรวมถึงผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นทริสตีอาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้น โดยการจัดส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นทริสตีล่วงหน้าก่อนวันประชุมตามระยะเวลาดังนี้
- (1.1) 14 วัน ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้ถือหุ้นทริสตีไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทริสตีของผู้ถือหุ้นทริสตีที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- (1.2) 7 วัน ในกรณีอื่นนอกจาก (1.1)
- (2) ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 ฉบับไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทริสตีมิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทริสตี และ/หรือทริสตีตามที่กำหนดไว้แล้วแต่กรณี ให้ทริสตีดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีได้ โดยให้ปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งของข้อนี้โดยอนุโลม โดยผู้จัดการกองทริสตีมิหน้าที่ในการให้ความร่วมมือในการส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องและจำเป็นที่ทริสตีต้องใช้เพื่อเรียกประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี เมื่อได้รับการร้องขอจากทริสตีเพื่อให้ทริสตีสามารถดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีได้โดยไม่ชักช้า และทริสตีมิสิทธิที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น (ถ้ามี) จากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทริสตีแทนผู้จัดการกองทริสตีดังกล่าวได้ตามจริง

(ข) องค์ประชุมและประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี

- (1) องค์ประชุม

การประชุมผู้ถือหุ้นทริสตี ต้องมีผู้ถือหุ้นทริสตีมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นทริสตีทั้งหมด และต้องมีหน่วยทริสตีนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทริสตีที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ครั้งใด เมื่อล่วงเวลานัดไปแล้วถึง 1 ชั่วโมง จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุมตามที่กำหนดเอาไว้ในวรรคหนึ่ง หากว่าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัดเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอ การประชุมเป็นอันระงับไป ถ้าการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นมิใช่เป็นการเรียกประชุมเพราะผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ร้องขอให้นัดประชุมใหม่ และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

(2) ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ภายใต้บังคับแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้นๆ

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ ในกรณีที่ทั้งทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในวาระใด ให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งบุคคลใดบุคคลหนึ่งขึ้นเป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ

อนึ่ง หากการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดมีการพิจารณาเรื่องที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว (ในกรณีที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์และตัวแทนของทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์)

อนึ่ง ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ควบคุมดูแลการดำเนินการประชุมโดยทั่วไปให้มีความเรียบร้อย
2. กำหนดให้ใช้วิธีการอื่นใดในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่ประธานในที่ประชุมจะพิจารณาเห็นสมควร หรือจำเป็นเพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนกระบวนการในการพิจารณาและลงมติในเรื่องต่าง ๆ เป็นระเบียบเรียบร้อยและมีประสิทธิภาพ
3. เพื่อให้การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามพ.ร.บ. ทรัสต์และประกาศที่เกี่ยวข้องมีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ประธานอาจยุติการอภิปราย หรือการพิจารณาในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องใด ๆ ได้
4. ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีเสียงชี้ขาด โดยการใช้อำนาจในการตัดสินชี้ขาดของประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกรณีที่คะแนนเสียงในการลงมติเท่ากันนี้ ให้เป็นที่สุด

(3) การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

1. การดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นหรือนั้น ให้เป็นไปตามลำดับระเบียบวาระที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุม เว้นแต่ที่ประชุมจะมีมติให้เปลี่ยนลำดับระเบียบวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 2 ใน 3 ของจำนวนผู้ถือหุ้นหรือมาประชุม
2. เมื่อที่ประชุมพิจารณาเสร็จแล้ว ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นซึ่งมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด จะขอให้ที่ประชุมพิจารณาเรื่องอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอีกก็ได้
3. ในกรณีที่ที่ประชุมพิจารณาเรื่องตามลำดับระเบียบวาระไม่เสร็จตาม (1) หรือพิจารณาเรื่องที่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นเสนอไม่เสร็จตาม (2) แล้วแต่กรณี และจำเป็นต้องเลื่อนการพิจารณา ให้ที่ประชุมกำหนดสถานที่ วัน และเวลาที่จะประชุมครั้งต่อไป และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ส่งหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วัน เวลา และระเบียบวาระการประชุมไปยังผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ทั้งนี้ ให้โฆษณาคำบอกลำนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมด้วย

(ค) วิธีการมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่น หรือทรัสต์ หรือกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุในหนังสือนัดมอบฉันทะ ให้เข้าประชุม และออกเสียงแทนตนในการประชุมได้ โดยในการส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดส่งหนังสือนัดมอบฉันทะให้แก่ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ผู้รับมอบฉันทะจะต้องส่งมอบหนังสือนัดมอบฉันทะ และเอกสารประกอบการมอบฉันทะตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม ให้แก่ประธานในที่ประชุมก่อนเริ่มการประชุม

(ง) วิธีการนับคะแนนเสียง

ผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

(จ) มติของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้น

เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- (2) ในกรณิดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหรือผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
 - (2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
 - (2.2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

- (2.3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (2.4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
- (2.5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
- (2.6) การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์
- (2.7) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (2.8) การเลิกกองทรัสต์

อนึ่ง มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ สร.26/2555 หรือหลักเกณฑ์อื่นตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

(จ) การจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำรายงานการประชุมและมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แต่ละครั้ง โดยให้ประธานในที่ประชุมของการประชุมแต่ละครั้งเป็นผู้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานนั้น ทั้งนี้ ให้ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดทำรายงานการประชุมเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(ข) การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

(1) วิธีการขอมติ

การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศ สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(2) เหตุในการขอมติ

เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีดังต่อไปนี้

- (2.1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
- (2.2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้า
- (2.3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
- (2.4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 บาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2.5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

- (2.6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์
- (2.7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์
- (2.8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
- (2.9) การเลิกกองทรัสต์
- (2.10) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว

(ข) ข้อจำกัดสิทธิในการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

ผู้ถือหุ้นทรัสต์ดังต่อไปนี้มีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

- (1) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ถือหุ้นทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 ประกาศ กร.14/2555 และประกาศ สช.29/2555 แล้วแต่กรณี หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. จะได้ประกาศกำหนด หรือแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว
- (2) ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่ขอมติ

9.13 การสรรหากรรมการ กรรมการอิสระ และผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการ

กรรมการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของบริษัทฯ ต้องมีลักษณะเป็นไปตามประกาศ สช.29/2555 และที่จะมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ต. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต

กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกกรรมการอิสระของบริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย

- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มียกย่องของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (5) ไม่มีหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มียกย่องผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่มีหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มียกย่องผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มียกย่องในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่เป็นบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุนโดยอนุโลม ข้อ 12(4) ของประกาศ สช.29/2555 และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติมหรือตามกฎหมายเกณฑ์อื่น ๆ ที่สำนักงาน ก.ล.ด. อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต
- (10) ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าด้วยกระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็กฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำความผิด

เป็นธรรมชาติเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต

(11) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในส่วนนี้ คำว่า “บริษัทใหญ่” “บริษัทย่อย” “บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน” “บริษัทร่วม” “ผู้ที่เกี่ยวข้อง” “ผู้บริหาร” “ผู้ถือหุ้นรายใหญ่” “ผู้มีอำนาจควบคุม” “บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง” ให้ความหมายเช่นเดียวกับบทนิยามของคำดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่

ผู้บริหารระดับสูงสุด

กรรมการผู้จัดการจะพิจารณาดำเนินการสรรหาและคัดเลือกผู้บริหารของบริษัทฯ เพื่อรับผิดชอบการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์เบื้องต้นดังต่อไปนี้

1. เป็นผู้ที่มีประสบการณ์การทำงานที่สอดคล้องกับธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุน หรือ สอดคล้องกับหน้าที่และ/หรือความรับผิดชอบในสายงานของบริษัทฯ
2. ในการคัดเลือกผู้บริหารที่จะเข้ามาทำหน้าที่รับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ บุคคลดังกล่าวจะต้องมีความรู้และประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน รวมทั้งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูล หนังสือชี้ชวน ระบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และอนุมัติการรับบุคคลดังกล่าวเข้าเป็นบุคลากรของบริษัทฯ ต่อไป

9.14 ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ ได้ชำระค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี จำนวน 0.72 ล้านบาท ดังนี้

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit Fee) จำนวน 0.72 ล้านบาท
2. ค่าบริการอื่นๆ (Non-Audit Fee) – ไม่มี

9.15 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการในเรื่องอื่น (ถ้ามี)

- ไม่มี

ข้อ 10 ความรับผิดชอบต่อสังคม

ธรรมาภิบาล

กลุ่มการบินกรุงเทพ ได้ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ในการดำเนินกิจการผ่านทางกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน และถือว่าหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีนั้น เป็นปัจจัยสำคัญในการส่งเสริมความสำเร็จในภาพรวมของกลุ่มการบินกรุงเทพ ในฐานะที่เป็นองค์กรหนึ่งซึ่งมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2565 ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด โดยนโยบายในการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ ตามที่ประกาศบนเว็บไซต์ของการบินกรุงเทพ มีรายละเอียดเกี่ยวกับหัวข้อสำคัญ ดังนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มการบินกรุงเทพ พิจารณากำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ภายในองค์กร ด้วยตระหนักถึงประเด็นปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม ทั้งในบริบทระดับประเทศและระดับโลก

ในส่วนของสนามบิน ทั้งสนามบินสมุย สุโขทัย และตราด มีการกำหนดนโยบายสิ่งแวดล้อม รวมถึงแต่งตั้งคณะทำงานด้านสิ่งแวดล้อมประจำแต่ละสนามบิน โดยการกำหนดนโยบายสิ่งแวดล้อมนั้น เพื่อให้เป็นไปตามกรอบนโยบายความยั่งยืนองค์กรและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 รวมถึงเพื่อให้สอดคล้องและบรรลุวัตถุประสงค์ของดำเนินการด้านธุรกิจการบิน ในการจัดการสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยทางการบิน การป้องกันผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนโดยรอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของสนามบินอย่างเคร่งครัด และต้องจัดส่งข้อมูลผลการปฏิบัติงานตามมาตรการฯ ดังกล่าวให้กับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (กพท.) รวมทั้งหน่วยงานระดับท้องถิ่นในพื้นที่

ทั้งนี้ การสื่อสารนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมขององค์กรและคำสั่งแต่งตั้งคณะทำงานต่าง ๆ ภายในสนามบินหลายช่องทาง เพื่อให้พนักงานสามารถรับรู้ รับทราบนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งประชาสัมพันธ์ขอความร่วมมือในการดำเนินการ

1. การจัดการน้ำเสียและของเสีย

การใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ

สนามบินสมุย ดำเนินการอยู่ภายใต้แนวทางการบริหารจัดการเพื่อการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพ โดยวางแผนการใช้น้ำตามมาตรการฯ ด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) และแผนการจัดการตามนโยบายการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพที่มีอยู่อย่างจำกัด ให้เกิดประโยชน์สูงสุดโดยใช้หลักการ 1A3R (Avoid-Reduce-Reuse-Recycle) เข้ามามีส่วนช่วย ดังนี้

1. การใช้น้ำหมุนเวียน : กำหนดให้ใช้น้ำเสียที่ได้รับการบำบัด และผ่านการบำบัดที่ได้มาตรฐานตามที่ EIA กำหนด นำกลับมาใช้ใหม่ เป็นน้ำสำหรับรดน้ำต้นไม้ในเขตสนามบินที่ไม่ใกล้กับจุดที่ผู้โดยสารสัญจร
2. มาตรการ/ แนวทางประหยัดน้ำหรือการลดการสูญเสีย : ทำตามแผนงาน การบำรุงรักษาเชิงป้องกัน คือการตรวจเช็คสุขภัณฑ์ห้องน้ำทุกวัน ว่ามีการรั่วไหลของน้ำภายในห้องน้ำผู้โดยสารและสำนักงานหรือไม่ หากพบการรั่วไหลจะนำไปสู่การแจ้งซ่อมเข้าระบบ เพื่อซ่อมแซมและแก้ไข โดยติดตั้งมิเตอร์ตามอาคารที่มีการใช้น้ำ และบันทึกปริมาณการใช้น้ำทุกเดือน เพื่อตรวจสอบแนวโน้มการใช้น้ำว่ามีการเพิ่มขึ้นหรือไม่ หากพบว่าตัวเลขเพิ่มขึ้นจะส่งเจ้าหน้าที่เข้าตรวจสอบหาสาเหตุ และจุดรั่วซึมเพื่อดำเนินการแก้ไขต่อไปเพื่อลดปริมาณน้ำที่สูญเสียไป

การจัดการของเสีย

กลุ่มการบินกรุงเทพ ตระหนักในความสำคัญของการใช้ทรัพยากรอย่างรู้ค่า และการบริหารจัดการของเสียภายในอย่างยั่งยืน โดยได้ประกาศนโยบาย “การลดปริมาณขยะและการจัดการขยะในองค์กร” เริ่มในปี 2561 เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารจัดการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กร และเพื่อให้พนักงานทุกระดับใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ เช่น

- การลดปริมาณขยะ โดยนำหลัก 3Rs มาประยุกต์ใช้ (การใช้น้อยลง ใช้ซ้ำ และนำมาหมุนเวียนใช้)
- การบริโภคแต่พอดี เพื่อลดขยะอาหาร
- การคัดแยกขยะภายในสำนักงาน โดยใช้ชื่อโครงการ “แยกขยะได้ประโยชน์”

สนามบินสมุย ปริมาณขยะที่เกิดขึ้นในปี 2565 มีปริมาณสูงกว่า ปี 2564 เนื่องด้วยในปี 2564 มีจำนวนผู้โดยสารน้อยกว่าอันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด-19 ทั้งนี้สนามบินสมุย มีระบบการจัดการขยะแต่ละประเภทตามมาตรการฯ ของสนามบิน ประกอบกับการที่สนามบินฯ เข้าร่วมโครงการพัฒนาสนามบินที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมทำให้มีระบบการจัดการนำของเสียหรือขยะกลับมาใช้ประโยชน์แทนการส่งกำจัดตามหลักวิชาการ โดยใช้การจัดการ แบบ 3R เข้ามาประยุกต์ใช้ รวมถึงมีโครงการรณรงค์การจัดการขยะ ทั้งในส่วนของพนักงาน บริษัทรับเหมาช่วง และผู้โดยสารในสนามบิน

- ขยะเศษอาหาร : เพื่อนำไปเลี้ยงสัตว์และไปส่งให้พื้นที่การเกษตรในชุมชนข้างเคียงสนามบินเพื่อย่อยทำผสมปุ๋ย และ/ หรือ เข้าร่วมโครงการการจัดการขยะร่วมกับเทศบาล
- ขยะรีไซเคิล: คัดแยกประเภทขยะที่สามารถขายได้ หรือของใช้บางประเภทที่สามารถดัดแปลงใช้หมุนเวียนในการจัดกิจกรรมของสนามบิน และชุมชนรอบสนามบิน

- ขยะอันตราย: รวบรวมส่งให้บริษัทรับกำจัดที่หน่วยงานราชการกำหนด
- ขยะติดเชื้อ: รวบรวมส่งให้กับโรงพยาบาลหรือส่งไปกำจัดยังสถานที่รับกำจัดอย่างถูกต้อง

2. การจัดการพลังงาน

กลุ่มการบินกรุงเทพ มีความมุ่งมั่นบริหารจัดการพลังงานภายในองค์กรอย่างเกิดประโยชน์สูงสุดและยั่งยืน ด้วยการสร้างความตระหนักรู้กับพนักงาน การเข้าร่วมประเมินโดยองค์กรต่าง ๆ เพื่อลดความสูญเปล่าด้านพลังงาน เสริมประสิทธิภาพการบริหารต้นทุนภายในองค์กร และมีส่วนร่วมดูแลสิ่งแวดล้อม

สำหรับสนามบินสมุย มีการดำเนินการตามนโยบายประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น

- การเลือกใช้หลอด LED ทดแทนหลอดฟลูออเรสเซนต์ ประหยัดหลอดไส้ ซึ่งใช้กำลังไฟฟ้า (วัตต์) น้อยกว่า ช่วยลดค่าใช้จ่าย ประหยัดต้นทุน ลดปัญหาการเปลี่ยนหลอดไฟบ่อย ๆ อีกทั้งมีค่าความร้อนต่ำ ไม่มีสารปรอท จึงไม่เป็นอันตรายต่อมนุษย์และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
- การเลือกใช้เครื่องปรับอากาศ ในกรณีซื้อมาทดแทนเครื่องที่ชำรุด/เสีย จะเลือกเครื่องปรับอากาศที่ใช้สารทำความเย็นที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น R-32 ทดแทน R-22 เพื่อช่วยประหยัดพลังงานและลดการเกิดภาวะโลกร้อน
- การประหยัดไฟฟ้าในส่วนของอาคารสำนักงานและอาคารต่างๆ โดยมีการติดตามตรวจสอบบำรุงรักษาอุปกรณ์ไฟฟ้าให้เป็นไปตามแผนการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
- การลดการใช้ไฟฟ้า กรณีที่ไม่ได้ใช้งานอุปกรณ์หรือไฟฟ้าใด จะปิดการใช้งานหรือปิดสวิตช์ไฟฟ้า นอกจากนี้ มีแผนงานในการติดตั้งและใช้เซลล์แสงอาทิตย์ (Solar Cell) เพิ่มมากขึ้น

3. การจัดการมลพิษ

สนามบินสมุย มีการตรวจวัดคุณภาพและจัดการมลพิษเป็นประจำทุกปี อาทิ

การตรวจวัดคุณภาพน้ำ

เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางประการ (ประเภทอาคาร ค) พบว่า ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานทั้งหมด

การตรวจวัดคุณภาพอากาศในบรรยากาศ

เมื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 24 (พ.ศ. 2547) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป ประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2552) เรื่อง กำหนดมาตรฐานค่าก๊าซไนโตรเจนไดออกไซด์ในบรรยากาศโดยทั่วไป และประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2538) เรื่อง กำหนดมาตรฐานคุณภาพอากาศในบรรยากาศโดยทั่วไป พบว่า ผลการตรวจวัดคุณภาพอากาศในบรรยากาศ อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานทั้งหมด

ผลการตรวจวัดระดับเสียงทั่วไป

เมื่อเปรียบเทียบกับประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ฉบับที่ 15 (พ.ศ. 2540) เรื่อง กำหนดมาตรฐานระดับเสียงโดยทั่วไป พบว่าผลการตรวจวัดมีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานทั้งหมด

โครงการเพื่อสังคม

โครงการปลูกมะพร้าวเพื่อเกาะสมุย ปีที่ 6 เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการอนุรักษ์ “ต้นมะพร้าว” ให้อยู่คู่เกาะสมุย ช่วยเพิ่มพื้นที่สีเขียว ลดโลกร้อน และสร้างความตระหนักให้กับผู้เข้าร่วมกิจกรรม โดยคณะผู้บริหารและอาสาสมัคร Blue Volunteers พร้อมด้วยผู้แทนองค์กรต่าง ๆ คณะนักเรียนจากโรงเรียนบ้านหน้าค่ายนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ และกลุ่มชุมชนในพื้นที่ ร่วมกันปลูกต้นมะพร้าวน้ำหอมในบริเวณพื้นที่วัดขาม ตำบลมะเร็ด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ภายใต้โครงการ “Love Earth, Save Earth: Love Samui, Save the Coconut Trees” นอกจากนี้ยังมีกิจกรรมโยนลูกบอลสีเอ้ม เพื่อแก้ปัญหาน้ำเสียในคลองท่าเร็ด ช่วยสร้างสมดุลให้กับน้ำในคลองอีกด้วย

ข้อ 11 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

เพื่อให้การปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามนโยบายบริษัท สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน กฎระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติงานตามคู่มือระบบงานคู่มือระบบการทำงาน และระบบควบคุมภายใน ซึ่งประกอบด้วยระบบงานต่างๆ ดังนี้ การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ การบริหารและจัดการความเสี่ยง การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การคัดเลือกบุคลากร และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ การปฏิบัติการด้านงานสนับสนุน (Back Office) การตรวจสอบและควบคุมภายใน การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน รวมทั้งการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ได้กำหนดให้ฝ่ายกำกับดูแลและบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ตรวจสอบ กำกับ ดูแล และตรวจสอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานต่างๆ และรายงานผลการปฏิบัติงาน/การตรวจสอบไปยังคณะกรรมการบริษัทฯ เพื่อรับทราบผลการดำเนินงาน และสามารถให้คำแนะนำ ปรับปรุงกระบวนการทำงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ข้อ 12 การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดให้มีมาตรการและแนวทางดำเนินการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจจะมีการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบุคคลที่อาจก่อให้เกิดการขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง

ทางผลประโยชน์ บริษัทฯ จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว รวมทั้งปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ แบบแสดงรายการข้อมูลหนังสือชี้ชวน หมายเหตุหลักทรัพย์ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์

ทั้งนี้ การลงทุนของกองทรัสต์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งแรก และภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น บริษัทฯ จะมีรายการระหว่างกัน ซึ่งรายละเอียดโดยสรุปของการทำธุรกรรมดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

12.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสต์

	นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1)	บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเจเมนต์ จำกัด ("บริษัทฯ" หรือ "ผู้จัดการกองทรัสต์")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ โดยบางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพ ที่การบินกรุงเทพถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง) ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ
2)	บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("การบินกรุงเทพ")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และเป็นผู้ให้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกแก่กองทรัสต์ - เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง และบางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯ - เป็นผู้มีความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์
3)	บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด ("กรุงเทพบริหารสนามบิน")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้เช่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจากกองทรัสต์เพื่อนำไปดำเนินการกิจการสนามบิน และรับบริการที่เกี่ยวข้องจากกองทรัสต์ - การบินกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของกรุงเทพบริหารสนามบิน
4)	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ("KASSET")	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ - เป็นบริษัทย่อยของธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ("KBANK") โดย KBANK ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ KASSET

	นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
5)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (KBANK)	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ให้กู้เงินในการลงทุนของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก - เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์ โดย KBANK ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ KASSET

12.2 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

12.2.1 การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	การบินกรุงเทพ
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการเข้าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกและรับบริการที่เกี่ยวข้องจากการบินกรุงเทพเป็นระยะเวลา 25 ปี
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ในการที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในโครงการสนามบินสมุยนั้น ถือเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าว มีศักยภาพที่จะสร้างรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ได้ชำระให้แก่การบินกรุงเทพตลอดระยะเวลาการเช่าเป็นจำนวนไม่เกิน 14,300 ล้านบาท โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายนั้นอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อกองทรัสต์จัดตั้งขึ้นแล้วจะพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมที่นักลงทุนจะได้รับศักยภาพในเชิงพาณิชย์ของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ยทั้งในประเทศและในต่างประเทศ อัตราผลตอบแทนที่จะได้จากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่น ๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Bookbuilding)

	<p>นอกจากนี้ ค่าบริการที่กองทรัสต์จะชำระให้แก่การบินกรุงเทพตามที่กำหนดในสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย) เป็นราคาที่สะท้อนถึงต้นทุนในการให้บริการและมีเงื่อนไขการคำนวณทั้งทรัพย์สินดังกล่าวมีศักยภาพในการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหุ้นทรัสต์</p> <p>ดังนั้น รายการดังกล่าวเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เพราะทำให้กองทรัสต์สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ โดยพิจารณาจากศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก และประมาณการเงินจ่ายตอบแทนในปีแรกของกองทรัสต์เทียบเคียงได้เมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น</p>
--	--

12.2.2 การเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	กรุงเทพบริหารสนามบิน
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	กองทรัสต์เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินการ กับกรุงเทพบริหารสนามบิน เพื่อให้ กรุงเทพบริหารสนามบิน เช่าช่วงทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ต่อไป นอกจากนี้ กองทรัสต์จะให้บริการแก่กรุงเทพบริหารสนามบิน จากการบริการที่ได้รับจากการบินกรุงเทพตลอดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	การนำทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ออกให้เช่าช่วงและการให้บริการแก่ กรุงเทพบริหารสนามบิน มีความสมเหตุสมผลเนื่องจาก กรุงเทพบริหารสนามบิน ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของการบินกรุงเทพซึ่งมีบุคลากรผู้เชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ในการบริหารและมีความเข้าใจในตัวทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอย่างดี โดยกองทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการได้รับค่าเช่าช่วงจาก กรุงเทพบริหารสนามบิน
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่า การนำทรัพย์สินออกให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวข้องแก่ กรุงเทพบริหารสนามบิน ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับนั้นประกอบด้วยค่าเช่าและบริการ ตามที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนและเมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในอดีตของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกจะเห็นว่าการไถ่ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย จากการดำเนินงาน (EBITDA) ก่อนการเกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)

12.2.3 การเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการ

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	กรุงเทพบริหารสนามบิน
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	<p>กองทรัสต์มีข้อตกลงกระทำการภายใต้ 2 สัญญาตกลงกระทำการกับการบินกรุงเทพซึ่งประกอบด้วยข้อตกลงกระทำการที่สำคัญดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. สิทธิในการใช้ชื่อและเครื่องหมายการค้า 2. สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) 3. ข้อตกลงที่จะไม่ประกอบกิจการแข่งขันในอาณาเขตเศรษฐกิจ 4. การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ 5. การดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ 6. ข้อตกลงในเรื่องการเช่าทรัพย์สิน 7. การถือหุ้นและการดำรงสัดส่วนการถือหุ้นในกรุงเทพบริหารสนามบิน 8. การดูแลให้กรุงเทพบริหารสนามบินปฏิบัติตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย) 9. การรับรองการเข้ามาเป็นผู้เช่าแทนกรุงเทพบริหารสนามบิน (Step-in)
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ข้อตกลงกระทำการต่าง ๆ ดังกล่าว เป็นข้อตกลงเพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และเพิ่มความเชื่อมั่นของนักลงทุนในกองทรัสต์ รวมทั้งเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้อย่างราบรื่นมากขึ้น
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	ข้อตกลงการกระทำต่าง ๆ โดยรวมเป็นเงื่อนไขเพื่อให้กองทรัสต์สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้อย่างราบรื่นมากขึ้น ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าข้อตกลงกระทำการดังกล่าวเป็นข้อตกลงปกติเมื่อมีการจัดตั้งกองทรัสต์

12.3 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะดังนี้
 - (1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
 - (1.3) สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม

- (1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
- (1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรมไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น
- (2) ด้านระบบในการอนุมัติ
- การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ นอกจากที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการดังต่อไปนี้
- (2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
- (2.2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย
- (2.3) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- ในกรณีที่ธุรกรรมในข้อนี้เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้น ๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย
- (2.4) เว้นแต่เป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยอนุโลม และในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อประกอบการขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

12.4 รายละเอียดธุรกรรมรายการระหว่างกันของกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์

การเข้าทำสัญญากู้ยืมเงิน

นิติบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ลักษณะของรายการระหว่างกัน	กองทรัสต์กู้ยืมเงินและให้หลักประกันการกู้ยืมเงินกับ KBANK และ/หรือบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของ KBANK ในวงเงินจำนวนรวมไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าสินทรัพย์รวม เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก
ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	เงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน อัตราดอกเบี้ย การชำระเงินต้นและดอกเบี้ย การให้หลักประกัน ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ข้อปฏิบัติทางการเงิน และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่น ๆ จะเป็นไปอย่างสมเหตุสมผลและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ โดยมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)
ความเห็นด้านราคาและเงื่อนไขโดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาแล้วเห็นว่าธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แกกองทรัสต์ ซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้มีการพิจารณาหลายปัจจัยร่วมกัน เช่น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ระยะเวลาผ่อนชำระ การชำระเงินต้น ข้อปฏิบัติทางการเงิน และเงื่อนไขปลีกย่อยอื่น ๆ โดยจะคำนึงถึงประโยชน์ทั้งในระยะสั้นและระยะยาวของกองทรัสต์ ซึ่งทรัสต์ไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้</p> <p>ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของทรัสต์ไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรม เนื่องจากเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์</p>

12.5 นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าการกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์
- (2) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

12.6 กระบวนการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต ทรัสต์จะต้องเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่อาจจะเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ดังนี้

- (1) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- (2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน
- (3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (3) ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้

12.7 รายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ปี 2565 (บาท)
1	บริษัท กรุงเทพ รีทแอนด์เมนจ์ จำกัด	ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	3,969,843
	ความสัมพันธ์ : ผู้จัดการกองทรัสต์	ค่าใช้จ่าย	7,620,904
	เหตุผลและความจำเป็น : ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
2	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	3,111,501
	ความสัมพันธ์ : ทรัสต์	ค่าใช้จ่าย	6,001,172
	เหตุผลและความจำเป็น : ค่าธรรมเนียมทรัสต์		

ที่	บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ปี 2565 (บาท)
3	บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	เจ้าหนี้	4,458,334
	ความสัมพันธ์ : เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของของบางกอกแอร์เวย์ส	ค่าบัตรโดยสาร	7,690
	โฮลดิ้ง และบางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ	ค่าใช้จ่าย	15,833,335
เหตุผลและความจำเป็น : ค่าบัตรโดยสารเครื่องบินและค่าบริการตามสัญญาบริการระยะยาว (สนามบินสมุย)			
4	บริษัท กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน จำกัด	ลูกหนี้	97,181,250
	ความสัมพันธ์ : การบินกรุงเทพเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของกรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน	รายได้จากการลงทุน	361,416,977
		รายได้ค่าบริการ	16,625,000
เหตุผลและความจำเป็น : ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน(สนามบินสมุย) และค่าบริการตามสัญญาบริการแก่ผู้เช่าดำเนินงาน (สนามบินสมุย)			
5	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เงินกู้ยืม	3,450,000,000
		ดอกเบี้ยจ่าย	50,475,863
		ค่าธรรมเนียม	21,763,000
		ค่าใช้จ่ายค้ำจ่าย	54,466,841
		ดอกเบี้ยค้ำจ่าย	1,125,041
		เงินฝาก	272,858,868
		ดอกเบี้ยรับ	283,289
6	บริษัท สมุยปาล์มบีช รีสอร์ท จำกัด	ค่าใช้จ่าย	19,500
	ความสัมพันธ์ : มีกรรมกร่วม		
	เหตุผลและความจำเป็น : ค่าบริการที่พัก		

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลดำเนินงาน

ข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสนามบินการบินกรุงเทพ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชี

13.2 รายงานและงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	หน่วย : บาท
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ราคาทุนตัดจำหน่าย 14,468.0 ล้านบาท)	14,467,523,777
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	92,5000,000
ลูกหนี้รายได้ค่าบริการ	4,681,250
เงินฝากธนาคาร	272,858,868
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	434,918
ดอกเบี้ยค้างรับ	37,967
สินทรัพย์อื่น	789,001
รวมสินทรัพย์	14,838,824,781
ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	125,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	67,851,561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,329,506,616
หนี้สินอื่น	306,250
รวมหนี้สิน	4,397,789,427
สินทรัพย์สุทธิ	10,441,036,354
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	10,159,778,102
กำไรสะสม	281,258,252
สินทรัพย์สุทธิ	10,441,036,354
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.1074
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	10,330,000,000

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ราคาทุนตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
	หน่วย : บาท		มูลค่าเงินลงทุน
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของ ทรัพย์สินบางส่วนภายในโครงการสนามบิน สมุย ซึ่งสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 6 กันยายน 2590	14,467,523,777	14,467,523,777	100.00
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	14,467,523,777	14,467,523,777	100.00

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	หน่วย : บาท
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	361,416,977
รายได้สัญญาบริการ	16,625,000
รายได้อื่นๆ	283,289
รวมรายได้	378,324,266
ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาบริการระยะยาว	15,833,335
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	7,620,904
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,001,172
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	995,019
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	720,000
ค่าใช้จ่ายอื่น	983,488
ต้นทุนทางการเงิน	61,913,096
รวมค่าใช้จ่าย	97,067,014
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	281,258,252
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	281,258,252

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	หน่วย : บาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	281,258,252
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	10,159,778,102
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10,441,036,354

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565	หน่วย : บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	281,258,252
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(14,206,943,579)
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	14,479,802,438
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	272,858,868
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	272,858,868

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของ กำไรสุทธิ	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม	
			เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	7,620,904	2.71%	0.05%	ไม่เกิน 1.00%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	6,001,172	2.13%	0.04%	ไม่เกิน 0.50%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	995,019	0.35%	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	720,000	0.26%	0.005%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดหาและ บำรุงรักษาทรัพย์สิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ตามที่ระบุในสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ข้อ 14 การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 14,838.83 ล้านบาท สินทรัพย์ส่วนใหญ่คือเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 14,467.52 ล้านบาทและมีเงินฝากธนาคาร 272.86 ล้านบาท กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,397.79 ล้านบาท หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.44 ของหนี้สินรวมทั้งหมด กองทรัสต์รายงานมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 10,441.04 ล้านบาท หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.1074 บาท

ผลการดำเนินงานงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวม 378.33 ล้านบาท รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นร้อยละ 95.53 ของรายได้รวมกองทรัสต์ โดยมีค่าใช้จ่ายรวม 97.07 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักคือต้นทุนทางการเงิน หรือคิดเป็นร้อยละ 66.87 ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 281.26 ล้านบาท และมีอัตรากำไรจากการลงทุนสุทธิเท่ากับร้อยละ 74.34

ข้อ 15 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开基基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ ธท.อ.660205

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช)

รองกรรมการผู้จัดการ



รายงานผู้สอบบัญชี และงบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่นามบิณการบิณกรุงเทพ

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่นามบิณการบิณกรุงเทพ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสด สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่นามบิณการบิณกรุงเทพ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

การซื้อขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตามที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 ในระหว่างงวดปัจจุบันของทรัสต์ฯ ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีต้นทุนของเงินลงทุนจำนวน 14,458 ล้านบาท โดยเงินลงทุนดังกล่าวเป็นสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ฯ ที่มีมูลค่าที่มีสาระสำคัญเป็นอย่างมากที่กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อเข้ามาในระหว่างงวด ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญกับการตรวจสอบการซื้อขายเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการซื้อขายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ โดยได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับลักษณะของรายการเงินลงทุนดังกล่าว อ่านสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อเงินลงทุน สอบถามผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ตรวจสอบเอกสารประกอบรายการ เช่น หลักฐานการจ่ายชำระเงิน รวมถึงการตรวจสอบเอกสารการจดทะเบียนสัญญาเช่าระยะยาวของทรัสต์ฯ สิ้นกับหน่วยงานราชการ และทดสอบการคำนวณมูลค่าต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่ลงทุน นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวกับรายการเงินลงทุนดังกล่าวตามแนวปฏิบัติทางบัญชีที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ
- สรุปรูเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับ

หลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

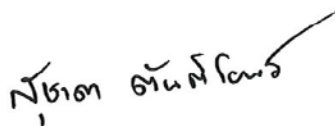
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้การรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้



สุชาดา ตันติโอพาร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2566

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
สินทรัพย์		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	14,467,523,777
(ราคาทุนตัดจำหน่าย 14,468 ล้านบาท)		
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า		92,500,000
ลูกหนี้รายได้ค่าบริการ		4,681,250
เงินฝากธนาคาร	8	272,858,868
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		434,918
ดอกเบี้ยค้างรับ		37,967
สินทรัพย์อื่น		789,001
รวมสินทรัพย์		14,838,825,781
หนี้สิน		
ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง		125,000
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		67,851,561
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	9	4,329,506,616
หนี้สินอื่น		306,250
รวมหนี้สิน		4,397,789,427
สินทรัพย์สุทธิ		10,441,036,354
สินทรัพย์สุทธิ		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ	10	10,159,778,102
กำไรสะสม	11	281,258,252
สินทรัพย์สุทธิ		10,441,036,354
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1074
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		1,033,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท กรุงเทพ รีทแมเนจเม้นท์ จำกัด
Bangkok REIT Management Co., Ltd.

THS Jmr

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ สานามบิณการบิณกรุงเทพ

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การแสดงผลรายละเอียดเงินลงทุนแยกตามประเภทของเงินลงทุน

	ราคาทุน ตัดจำหน่าย	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบ ของทรัพย์สินบางส่วนภายใน โครงการสานามบิณสมุย ซึ่งสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 6 กันยายน 2590	14,467,523,777	14,467,523,777	100.00
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่า	14,467,523,777	14,467,523,777	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สามปีการปีนกรุงเทพ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

รายได้จากการลงทุน

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 361,416,977

รายได้สัญญาให้บริการ 16,625,000

รายได้ดอกเบี้ย 283,289

รวมรายได้ 378,325,266

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาบริการระยะยาว 15,833,335

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 7,620,904

ค่าธรรมเนียมทรัสต์ 6,001,172

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน 995,019

ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ 720,000

ค่าใช้จ่ายอื่น 983,488

ต้นทุนทางการเงิน 64,913,096

รวมค่าใช้จ่าย 97,067,014

กำไรจากการลงทุนสุทธิ 281,258,252

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 281,258,252

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

กำไรจากการลงทุนสุทธิ

281,258,252

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

281,258,252

การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ

10 10,159,778,102

การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด

10,441,036,354

สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด

-

สินทรัพย์สุทธิปลายงวด

10,441,036,354

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 281,258,252

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

การซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 7 (14,457,606,800)

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น (92,500,000)

ลูกหนี้รายได้ค่าบริการเพิ่มขึ้น (4,681,250)

ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (434,918)

ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น 12,420,736

ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น (37,967)

ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 7 (9,916,977)

สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น (789,001)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่งเพิ่มขึ้น 125,000

หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น 306,250

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 64,913,096

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (14,206,943,579)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

เงินสดรับจากทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 10 10,330,000,000

เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์ (115,916,115)

เบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (สุทธิค่าธรรมเนียม) 9 4,328,237,000

เงินสดจ่ายดอกเบี้ย (62,518,438)

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 14,479,802,447

เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ 272,858,868

เงินฝากธนาคารต้นงวด -

เงินฝากธนาคารปลายงวด 8 272,858,868

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 5 กันยายน 2565 ระหว่างบริษัท กรุงเทพ รีทแมนเจเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสตี กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 5 กันยายน 2565 เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่กำหนดอายุและไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ฯ ได้ดำเนินการเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกเพื่อนำเงินทุนไปลงทุนเริ่มแรกในสิทธิการเช่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินส่วนสนามบินบางส่วนภายในโครงการสนามบินสมุยซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากสิทธิการเช่าโครงการสนามบินสมุยโดยการให้เช่าและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนแก่บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินงานสนามบิน แต่เนื่องจากปัจจุบันผู้เช่ายังอยู่ในระหว่างการดำเนินการเพื่อขอใบรับรองการเป็นผู้ดำเนินงานสนามบินสาธารณะ ผู้เช่าจึงแต่งตั้งให้บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของผู้เช่า บริหารจัดการและเป็นผู้ดำเนินงานสนามบินสาธารณะเป็นการชั่วคราว

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2565 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ตั้งแต่วันที่ 14 กันยายน 2565 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท กรุงเทพ รีทแมนเจเมนท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสตี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่ออกและจำหน่ายแล้ว

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”)

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่ละได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่สำคัญ ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯ หากกองทรัสต์ฯ มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) และในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร (เช่น กรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ฯ เป็นต้น) อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มากกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ ตามแผนที่กำหนดไว้ การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
- (3) ในกรณีที่ประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปี หรือรอบไตรมาส มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุ 4.2) ถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

สัญญาให้บริการ

รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 สัญญาให้เข้าทรัพย์สินระยะยาว

สัญญาเช่าที่ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์อ้างอิงของผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับไปยังผู้เช่าจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล โดยกองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่าจะรับรู้สินทรัพย์ที่ถือภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า และรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า ทั้งนี้ กองทรัสต์ฯแสดงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่าเงินทุนดังกล่าวไว้ในรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน เงินลงทุนดังกล่าวจะถูกวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายในระหว่างงวดและ ณ วันสิ้นงวดแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

4.3 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยกองทรัสต์ฯรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือเมื่อมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้นแม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้นก็ตาม

กองทรัสต์ฯตัดรายการหนี้สินทางการเงินเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯจะแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวหักออกจากส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วย

4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.7 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

4.8 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

4.9 ประเมินการหนีสิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนีสินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีฯ กำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนีสินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนีสินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชีฯ ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ประมาณเท่ากับมูลค่าของเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ามูลค่าทุนตัดจำหน่ายดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรม ณ ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นมูลค่าที่มีพื้นฐานมาจากราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดของเงินลงทุนที่เป็นไปตามกลไกตลาด และเกิดขึ้นไม่ห่างจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยในการคำนวณมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายได้คำนึงถึงค่าของเงินตามเวลาและใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับซึ่งเป็นไปตามอัตราค่าเช่าที่ระบุในสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวที่จะสิ้นสุดในวันที่ 6 กันยายน 2590 (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7)

6. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ปัจจุบันกองทรัสต์ฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินโครงการสนามบินสมุยและดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น ดังนั้น รายได้ ค่าไร และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินจึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจและส่วนงานทางภูมิศาสตร์ตามที่กล่าวไว้

7. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวทรัพย์สินประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินส่วนสนามบินบางส่วนของภายในโครงการสนามบินสมุยจากบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยสัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 6 กันยายน 2590 และกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายชำระค่าสิทธิ

การเข้าทรัพย์สินระยะยาวดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าครบทั้งจำนวนแล้วเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 และในวันที่ 7 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สิน โครงการดังกล่าวแก่บริษัท กรุงเทพบริหาร สนามบิน จำกัด โดยระยะเวลาเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 6 กันยายน 2566 และผู้เช่าให้ค้ำประกันในการต่ออายุการเช่า โดยจะต่ออายุการเช่าออกไปไม่เกิน 8 คราว คราวละ 3 ปี และระยะเวลาการเช่ารวมจะไม่เกินระยะเวลา การเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวทรัพย์สิน โครงการ (วันสิ้นสุดสัญญาเช่าระยะยาววันที่ 6 กันยายน 2590) โดยอัตราค่าเช่าสำหรับช่วงอายุสัญญาให้เช่าที่ต่อออกไปได้กำหนดไว้แล้วตามที่ระบุในสัญญา ทั้งนี้ สัญญา ให้เช่ากำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมตามปกติ รวมถึงค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและการดำเนินงานสนามบินสมุย เช่น ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

ภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินกองทรัสต์ฯ ได้รับหลักประกันการเช่า ได้แก่ การจำนำหุ้นของบริษัท ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของบริษัทใหญ่ของผู้เช่าซึ่งต้องมีมูลค่าตลาดไม่น้อยกว่า ร้อยละ 110 ของค่าเช่าจำนวน 5 เดือน และเงินฝากธนาคารมูลค่าไม่น้อยกว่าค่าเช่า 1 เดือนภายใต้บัญชี เงินฝากที่ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นผู้ดูแล ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดจากหุ้นและเงินฝากธนาคารที่เป็น หลักประกันดังกล่าวจะยังเป็นของเจ้าของทรัพย์สิน และกองทรัสต์ฯ จะสามารถบังคับหลักประกันได้ตาม เงื่อนไขและเหตุการณ์ที่ระบุในสัญญาเท่านั้น กองทรัสต์ฯ ได้พิจารณาและเห็นว่าหลักประกันการเช่า ที่กล่าวมาข้างต้นกองทรัสต์ฯ ไม่มีอำนาจควบคุมและไม่ได้รับ โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของ ทรัพย์สิน จึงไม่รับรู้เป็นรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

การเคลื่อนไหวของรายการเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ยอดต้นงวด ณ วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-
ซื้อเงินลงทุนระหว่างงวด	14,457,607
ปรับปรุงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย	9,917
ยอดคงเหลือปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	14,467,524

กองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายจำนวน 14,468 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่ามูลค่า ทุนตัดจำหน่ายดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด ณ ปัจจุบัน เนื่องจากเป็นมูลค่าที่มีพื้นฐานมาจากราคาที่มี การแลกเปลี่ยนจริงล่าสุดของเงินลงทุนที่เป็นไปตามกลไกตลาด และเกิดขึ้นไม่ห่างจากวันสิ้นรอบ ระยะเวลารายงาน โดยในการคำนวณมูลค่าเงินลงทุนตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายได้คำนึงถึงค่าของเงินตาม เวลาและใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของกระแสเงินสดในอนาคตที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับซึ่งเป็นไปตามอัตรา ค่าเช่าที่ระบุในสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ให้เช่าทรัพย์สินระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
สินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรม				
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	-	-	14,467,524	14,467,524

8. เงินฝากธนาคาร

	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
บัญชีออมทรัพย์	272,859	0.30
รวมเงินฝากธนาคาร	272,859	

9. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญากู้เงินระยะยาววงเงินจำนวน 4,400 ล้านบาทกับธนาคารพาณิชย์สองแห่ง เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนเริ่มแรกในโครงการสนามบินสมุย และได้เบิกเงินกู้จำนวน 4,350 ล้านบาทเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 เงินกู้ยืมนี้มีค่าธรรมเนียมการเบิกเงินกู้ยืมและมีดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ตามที่กำหนดในสัญญา โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนนับตั้งแต่วันที่เบิกเงินกู้ยืม และตั้งแต่เดือนกันยายน 2566 เป็นต้นไปมีกำหนดชำระคืนเงินต้นทุกวันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนจำนวน 2 ถึง 10 ล้านบาทต่อเดือน และต้องชำระคืนส่วนที่เหลือทั้งหมดในงวดสุดท้ายในเดือนสิงหาคม 2570 โดยต่อมาเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2565 ระยะเวลาเบิกใช้เงินกู้หมดอายุลงแล้วตามที่กำหนดในสัญญาและกองทรัสต์ฯ ไม่ได้เบิกใช้เงินกู้เพิ่มเติม

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวในระหว่างงวดมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียน จัดตั้งกองทรัสต์)	กู้เงิน	ปรับปรุง/ ตัดจำหน่าย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	4,350,000	-	4,350,000
หัก: ค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมรอตัดบัญชี และการตัดจำหน่าย	-	(21,763)	1,270	(20,493)
สุทธิ	-	4,328,237	1,270	4,329,507

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีจำนวนเงินต้นที่ถึงกำหนดชำระภายใน 12 เดือนเป็นจำนวนทั้งสิ้น 13.1 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีหลักประกัน คือ สัญญาหลักประกันทางธุรกิจของสัญญาเช่าระยะยาว สนามบินสมุย สิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัยของทรัพย์สิน และบัญชีเงินฝากของกองทรัสต์ฯ ภายใต้สัญญาเงินกู้ระยะยาว กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ ในสัญญา เช่น การรักษาอัตราส่วนทางการเงินให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

10. ทุนจากผู้ถือหุ้นหน่วย

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิมีดังนี้

	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (บาท)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ยอดต้นงวด ณ วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-	-	-
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	1,033	10.00	10,330
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกและขายหน่วยทรัสต์	-	(0.16)	(170)
ยอดปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,033	9.84	10,160

เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯ จดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์และมีหน่วยทรัสต์ที่จดทะเบียนจำนวน 1,033 ล้านหน่วย มูลค่าจดทะเบียนหน่วยละ 10.00 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 10,330 ล้านบาท ทั้งนี้ ทุนจากผู้ถือหุ้นแสดงในงบแสดงฐานะการเงินด้วยยอดสุทธิหักด้วยค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการออกและขายหน่วยทรัสต์

11. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

กำไรสะสมต้นงวด ณ วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์)	-
บวก: กำไรจากการลงทุนสุทธิ	281,258
กำไรสะสมปลายงวด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	281,258

12. ค่าใช้จ่าย

12.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

12.2 ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน

ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของ กองทรัสต์ฯ ณ วันเข้าลงทุน ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัพย์สินกำหนดขั้นต่ำ 17.4 ล้านบาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

12.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์คิดเป็นรายปีในอัตราร้อยละ 0.023 ต่อปีของ เงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้จะ ไม่น้อยกว่า 3.2 ล้านบาทต่อปี

12.4 สัญญาบริการระยะยาว

เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาบริการระยะยาว โดยมีบริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ให้บริการในการจัดหาและบำรุงรักษา ทรัพย์สินภายใต้สิทธิการระดมทุนในอสังหาริมทรัพย์ เครื่องมือ อุปกรณ์และงานระบบ รวมถึงการจัดเตรียมสิ่งอำนวยความสะดวกที่สนับสนุนการปฏิบัติการ สนามบินสมุย โดยระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้มีกำหนด 25 ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการ เข้าโครงการสนามบินสมุยภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยกำหนดค่าบริการปีแรกจำนวน 50 ล้านบาท และ ปรับเพิ่มจำนวน 5 ล้านบาททุก ๆ 5 ปี ตลอดอายุสัญญา

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่
บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด	บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์

สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไข การการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
ซื้อเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	14,300,000
ค่าใช้จ่ายงานบริการ	12	15,833
บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	361,417
รายได้สัญญาให้บริการ		16,625
ผู้จัดการกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12	7,621
ทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	12	6,001
ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรัสต์		
เบิกเงินกู้ยืมระยะยาว (สุทธิค่าธรรมเนียม)	9	3,428,237
ดอกเบี้ยรับ	8	283
ดอกเบี้ยจ่าย	9	51,745
ค่าธรรมเนียมรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์		108,612
(อัตราตามสัญญา)		

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		4,458
บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นรายใหญ่		
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		14,467,524
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า		92,500
ลูกหนี้รายได้ค่าบริการ		4,681
ผู้จัดการกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย		3,970
ทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย		3,112

ผู้ถือหุ้นใหญ่ของทรูสตี

เงินฝากธนาคาร	272,859
ดอกเบี้ยค้างรับ	38
ค่าธรรมเนียมรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ค้างจ่าย	54,467
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,429,507
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	892

ยอดคงเหลือลูกหนี้ตามสัญญาเช่าและรายได้ค่าบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

14. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงินรวม 14,458 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 139.9 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

15. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามสัญญาที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 12

16. เครื่องมือทางการเงิน

16.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วยเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงิน เงินฝากธนาคาร ดอกเบี้ยค้างรับ ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนและรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่มีสัญญาให้เช่าระยะยาวกับผู้เช่ารายเดียว จึงทำให้กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าผู้เช่าเป็นรายย่อยของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งบริษัทใหญ่ของผู้เช่าตกลงเป็นสัญญาในการให้ความช่วยเหลือทางการเงินที่จำเป็นแก่ผู้เช่าในการชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ฯ โดยในปัจจุบันผู้เช่านำทรัพย์สินไปจัดหารายได้โดยได้แต่งตั้งให้บริษัทใหญ่ของผู้เช่า บริหารจัดการและเป็นผู้ดำเนินงานสนามบินสาธารณะ ผู้เช่าจึงมีความสามารถในการชำระค่าเช่าตามสัญญาในระยะสั้น และภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินกองทรัสต์ฯ ได้รับเงินมัดจำค่าเช่า และหลักประกันต่าง ๆ ตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 7 นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคารและดอกเบี้ยของเงินฝากธนาคาร กองทรัสต์ฯ ได้พิจารณาฝากเงินกับธนาคารที่

มีฐานะทางการเงินมั่นคง ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากความเสี่ยงด้านเครดิตในระยะสั้น จำนวนสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียคือมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินหักด้วยมูลค่าหลักประกัน (หากมี)

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญเกี่ยวกับเงินฝากธนาคารและเงินกู้ยืมระยะยาว เงินฝากธนาคารทั้งหมดมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ในระยะสั้นที่มีการปรับให้ใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน และเงินกู้ยืมระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์*	-	-	14,468	14,468	-
เงินฝากธนาคาร	-	273	-	273	หมายเหตุ 8
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและเจ้าหนี้อื่น	-	-	68	68	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	4,330	-	4,330	หมายเหตุ 9

* จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากเงินลงทุนมีจำนวนตายตัวไม่แปรผันตามอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคาร ที่เพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และสัญญาในการดำเนินการทางธุรกิจอื่น ๆ รวมทั้ง ประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ต่าง ๆ ที่ถึงกำหนดและสามารถแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนได้

16.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคายุติธรรม ส่วนเครื่องมือทางการเงินอื่น ๆ ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงเชื่อว่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

17. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2566 ได้มีมติอนุมัติจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ 5 กันยายน 2565 (วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์) ถึง 31 ธันวาคม 2565 ให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.2451 บาท คิดเป็นเงินรวม 253.2 ล้านบาท

18. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566