

ที่ ASRM 21-032

วันที่ 1 เมษายน 2564

เรื่อง รายงานข้อมูลและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าออมตะ
ซัมมิทโกธร (AMATAR)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าออมตะซัมมิทโกธร

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. ข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2562 ที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
หน่วยทรัสต์ประจำปี 2563
2. งบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนประจำปี 2563
3. ข้อมูลประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีกองทรัสต์ประจำปี 2564

ตามที่บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุน
ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าออมตะซัมมิทโกธร (“กองทรัสต์”) ได้มีการเผยแพร่ข่าวเรื่องการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
ประจำปี 2564 ตามหนังสือที่ ASRM 21-012 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 ว่าด้วยที่ประชุม
คณะกรรมการมีมติเห็นสมควรให้ดำเนินการตามแนวทางประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์ที่ สร. 7/2564 เรื่องการดำเนินการจัดประชุมสามัญประจำปีและการผ่อนผันข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ยัง
ไม่คลี่คลาย และอาจเกิดการแพร่ระบาดได้ง่ายหากมีการรวมตัวกันของบุคคลจำนวนมาก อีกทั้งการประชุมสามัญประจำปีผู้
ถือหุ้นหน่วยลงทุน ที่จะจัดขึ้นในปี 2564 นั้น มีเพียงวาระรายงานเพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรับทราบ ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงและ
เพื่อความปลอดภัยของผู้ถือหุ้นทรัสต์และผู้เกี่ยวข้องกับการจัดการประชุมสามัญประจำปี 2564 ในการนี้ ผู้จัดการ
กองทรัสต์ขอนำส่งรายงานผลการดำเนินงานประจำปี 2563 ให้ผู้ถือหุ้นรับทราบแทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
หน่วยลงทุนประจำปี 2564 โดยมีวาระเพื่อพิจารณารับทราบดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2562 ที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์
ของกองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 เมษายน 2563

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2562 ที่ได้เผยแพร่บนเว็บไซต์ของ
กองทรัสต์เมื่อวันที่ 13 เมษายน 2563 แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 และได้สรุปประเด็นสำคัญ

ในลักษณะคำถามและคำตอบจากการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหน่วยสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลผลการดำเนินงานของ กองทรัสต์ประจำปี 2562 โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#)

วาระที่ 2 พิจารณาและรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2563 การจัดการกองทรัสต์ใน เรื่องสำคัญ และแนวทางการจัดการในอนาคต

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา สำหรับผลประกอบการรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งมีสาระสำคัญโดยรวมสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลสำคัญ ณ สิ้นปี 2563	
ทุนจดทะเบียน	3,478.69 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	357,890,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้	9.72 บาท
สินทรัพย์รวม	4,934.95 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,337.55 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	3,597.39 ล้านบาท
รายได้รวม	363.76 ล้านบาท
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	24%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.0516 บาท
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย	86%

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงาน ประกอบด้วยอาคารโรงงาน จำนวน 88 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่า 160,586.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ มีเนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

อสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	มูลค่าที่กองที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
1. กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 25 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี	61-2-85	48,408.00	1,866.00 ล้านบาท	1,619.38 ล้านบาท
2. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 60 อาคาร		153-3-49	105,516.02	2,594.20 ล้านบาท	2,992.61 ล้านบาท
3. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 3 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง	8-3-48.1	6,662.50	163.80 ล้านบาท	180.97 ล้านบาท
รวม		224-1-82.1	160,586.52	4,624.00 ล้านบาท	4,792.96 ล้านบาท

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่ดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้สนใจจะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจรจาในข้อสัญญากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาดส่งเสริมการขายต่างๆ โดยกำหนดให้กองทรัสต์เป็นผู้ทำสัญญาเช่าโดยตรงกับผู้เช่าพื้นที่/โรงงาน สัญญาเช่าดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด)

(หน่วย: ร้อยละ)

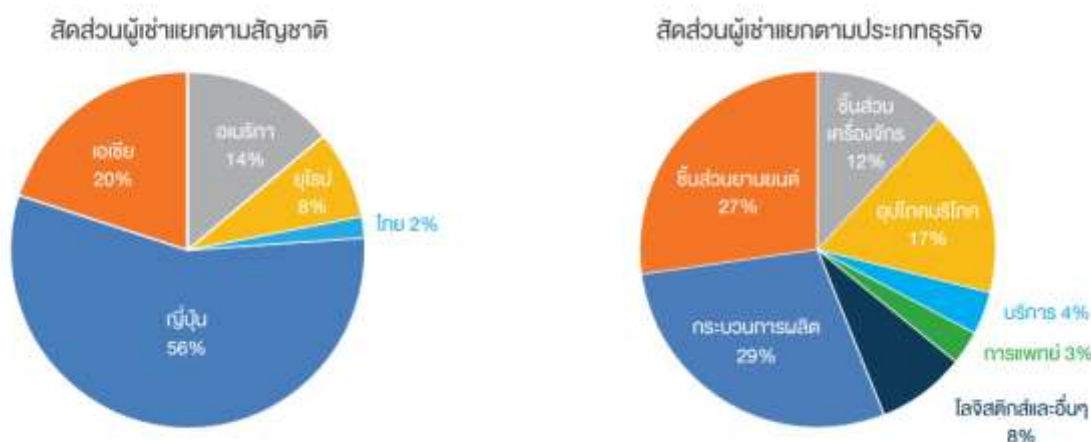
ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	รวม
2564	40.46	0.00	38.95
2565	33.78	51.32	34.44
2566	23.86	48.68	24.78
2567	1.00	0.00	0.96
2568	0.90	0.00	0.87

ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ลักษณะของผู้เช่าที่เช่าอาคารโรงงานของกองทรัสต์ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย โดยในปี 2563 เมื่อจำแนกประเภทผู้เช่าตามกลุ่มสัญชาติ จะพบว่ากลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับต้นก็ยังคงเป็นผู้เช่าบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น ถึงร้อยละ 56 ตามด้วยผู้เช่าสัญชาติเอเซียร้อยละ 20 สัญชาติอเมริการ้อยละ 14 สัญชาติยุโรปร้อยละ 8 ในขณะที่เป็นผู้เช่าสัญชาติไทยและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 2 โดยในช่วงปีหลังๆ จะพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าในกลุ่มสัญชาติเอเซียเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ซึ่งในกลุ่มนี้จะเป็นผู้เช่าสัญชาติจีน ที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์จะมีการกระจายตัวจากหลากหลายแห่ง มีใช้กลุ่มลูกค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพียงแห่งเดียวเหมือนเช่นในอดีตที่ผ่านมา

เมื่อจำแนกผู้เช่าของกองทรัสต์ตามประเภทธุรกิจ พบว่ามีการกระจายตัวจากหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมทางด้านกระบวนการผลิตต่างๆ ได้แก่ การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางการบริการ

และโลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2563 - 31 ธันวาคม 2563 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรม แสดงดังแผนภาพ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรอิตด์ บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 86 ลดลงจากปีก่อนหน้า ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 90 ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี 2563 อยู่ที่ 217.50 บาทต่อตารางเมตร ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 219.00 บาทต่อตารางเมตร เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการให้ส่วนลดค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าบางรายที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อโควิด-19

การจัดการกองทุนรวมในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการในอนาคต

1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ

ในปี 2563 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกวิทได้ดำเนินโครงการและกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

- 1.1 การกู้ยืม -ไม่มีการเปลี่ยนแปลง-
- 1.2 การลดทุน -ไม่มีการเปลี่ยนแปลง-
- 1.3 การจ่ายปันผล ในปี 2563 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 3 ครั้ง คิดเป็น 0.515 บาทต่อหน่วย คิดเป็นร้อยละ 94.11 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

1.4 งานซ่อมแซมและปรับปรุงอาคาร ภายในปีนี้ กองทรัสต์ได้มีการดำเนินการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในการซ่อมแซมและบำรุงที่เกี่ยวข้องให้แก่อาคารของกองทรัสต์ตามแผนการซ่อมแซมประจำปี เพื่อให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีสภาพตามมาตรฐานที่พร้อมใช้งานและพร้อมจัดหาประโยชน์อยู่เสมอ

2) แนวทางการจัดการในอนาคต

● การลงทุนในทรัพย์สินใหม่

กองทรัสต์มีแผนในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต เพื่อสร้างโอกาสในดำเนินงานที่เติบโตอย่างมั่นคงและสร้างผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอในระยะยาวให้กับผู้ถือหุ้น โดยกองทรัสต์ได้สิทธิที่จะพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินที่ sponsor พัฒนาแล้วเสร็จและประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนที่ผู้ให้การสนับสนุนการจัดตั้งกองทรัสต์ หรือ Sponsor ของกองทรัสต์นั้นกำลังเตรียมเอกสารทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อเสนอให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งเอกสารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นต้องมีขนาดที่เหมาะสมและมีอัตราการปล่อยเช่าที่ดีเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่กองทรัสต์กำหนดไว้ และหากต้องการซื้อทรัพย์สินใหม่เข้ากอง กองทรัสต์อาจจะพิจารณาเครื่องมือทางการเงิน อื่นๆ เพิ่มเติม เช่น การกู้ยืมเงินออกหุ้นกู้ หรืออื่นๆ เพื่อเป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับเงินลงทุนด้วย

● การหาผู้เช่าเพิ่ม

ในปี 2564 บริษัทมีแผนจะดำเนินการตลาดเชิงรุกมากขึ้น โดยจะเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ให้แก่ผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์ได้ทราบหากมีโรงงานว่าง นอกจากนี้บริษัทจะเร่งหาลูกค้าใหม่ผ่านการสร้างเครือข่ายและกิจกรรมต่างๆ ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่จัดโดยหน่วยงานภาครัฐ สถานทูต สำนักงานการค้า ฯลฯ เพื่อนำเสนอบริการธุรกิจการให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปให้เป็นที่รู้จัก รวมทั้งบริษัทจะพัฒนาสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ทันสมัย เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ผู้ที่มีความสนใจในผลิตภัณฑ์ของกองทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย

วาระที่ 3 พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2564 และเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรับทราบ ทั้งนี้รายละเอียดงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนประจำปี 2563 โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. รายได้จากการลงทุน

รายได้จากการลงทุน (หน่วย: บาท)	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	360,235,894	381,220,980	(5.50)
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0	259,138	(100.00)
รายได้ดอกเบี้ย	933,775	854,509	9.28
รายได้อื่น	2,585,568	12,317,190	(79.01)
รวมรายได้จากการลงทุน	363,755,237	394,651,817	(7.83)

ในปี 2563 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 363.76 ล้านบาท ปรับลดลง 30.90 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.83 จากปี 2562 โดยปัจจัยหลักเกิดจาก

- รายได้ค่าเช่าที่ลดลง จำนวน 20.99 ล้านบาท จากผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 (COVID-19) ที่ส่งผลให้มีอาคารว่างเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากนักลงทุนรายใหม่ไม่สามารถมาดูแลโรงงานได้ โดยกองทรัสต์มีอัตราเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 86 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 90 อีกทั้งกองทรัสต์ได้มีการให้ส่วนลดค่าเช่ากับผู้เช่าบางรายเพื่อช่วยเหลือผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ด้วย
- รายได้อื่นที่ลดลง 9.73 ล้านบาท รายการนี้เป็นรายได้ที่เกิดจากริบเงินประกันการเช่ากรณีและผู้เช่าออกก่อนครบกำหนดสัญญา ซึ่งในปีที่ผ่านมาการปรับปรุงในรายการดังกล่าวนี้ลดลงจากปีก่อนหน้า

2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่าย (หน่วย:บาท)	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16,219,051	13,754,256	17.92
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,994,421	14,942,653	0.35
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,278,491	1,605,038	(20.35)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	18,616,189	14,594,258	27.56
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,275,803	1,573,986	(18.94)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	3,079,751	6,771,852	(54.52)
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,690,646	20,120,933	(56.81)
ต้นทุนทางการเงิน	29,026,849	29,998,242	(3.24)
รวมค่าใช้จ่าย	93,181,201	103,361,218	(9.85)

หากจำแนกค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษา ทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในปี 2563 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเท่ากับ 93.18 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 10.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.85 โดยเกิดจาก

- การลดลงของค่าใช้จ่ายอื่น ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานของกองทรัสต์ที่ลดลง 11.43 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 56.81 ทั้งนี้เพราะการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 ทำให้กองทรัสต์ มีผู้เช่าใหม่น้อย ดังนั้นค่าซ่อมแซมในการปรับปรุงสำหรับลูกค้าใหม่ลดลงกว่าปีก่อน อีกทั้งฝ่ายจัดการได้มีการควบคุมค่าใช้จ่ายให้สอดคล้องกับรายได้และสถานการณ์ ดังนั้นในปีนี้กองทรัสต์จึงมีเพียงค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินสำหรับงานทั่วไป
- ค่าใช้จ่ายรอดัตบัญชีจำนวน 3.08 ล้านบาท ปรับลดลง 3.69 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.52 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2562 เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งครบกำหนดในไตรมาส 2 ปี 2563
- ส่วนค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ปรับเพิ่มขึ้น 4.02 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.56 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันปี 2562 ซึ่งการปรับขึ้นของค่าธรรมเนียมนี้เป็นตามสัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ

รายการ (หน่วย:บาท)	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวมจากการลงทุน	363,755,237	394,651,817	(7.83)
ค่าใช้จ่ายรวม	93,181,201	103,361,218	(9.85)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	270,574,036	291,290,599	(7.11)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	652,489	0	100.00
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(66,694,660)	18,287,356	(464.70)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,531,865	309,577,955	(33.93)

ในปี 2563 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 270.57 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 20.72 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.11 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 204.53 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 105.05 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 33.93

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 66.69 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

รายการ (หน่วย:บาท)	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	245,305,340	204,678,446	19.85
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,624,000,000	4,691,000,000	(1.43)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,573,410	77,476,316	(32.14)
ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ ดอกเบี้ยค้ำรับและลูกหนี้อื่น	12,498,871	3,991,776	213.12
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	0	3,079,751	(100.00)
สินทรัพย์อื่น	568,188	628,785	(9.64)
รวมสินทรัพย์	4,934,945,809	4,980,855,074	(0.92)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,934.95 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 45.91 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.92 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 245.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 40.63 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 19.85 เป็นเงินลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,624.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 67.00 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.43 เมื่อเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่าค้ำรับ ดอกเบี้ยค้ำรับและลูกหนี้อื่น จำนวน 12.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 8.51 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 213.12 จากการรับรู้รายการตามมาตรฐานการบัญชี เนื่องจากกองทรัสต์มีมาตรการช่วยเหลือผู้เช่าโดยการให้ส่วนลดแก่ผู้เช่าบางราย ซึ่งกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงเพียง 0.50 ล้านบาท และจากรายได้ค้ำรับบันทึกตามวิธีเส้นตรง 12.00 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี ซึ่งค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ทยอยตัดจ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปีนั้น ลดลงจำนวน 3.08 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.00 เนื่องจากกองทรัสต์ได้ทยอยตัดจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนนี้ครบแล้วในไตรมาส 2 ปี 2563

2. หนี้สิน

รายการ (หน่วย:บาท)	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,658,475	16,437,979	(22.99)
เงินมัดจำค่าเช่า	124,157,670	123,833,923	0.26
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	737,400	2,568,167	(71.29)
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	1,200,000,000	0.00
รวมหนี้สิน	1,337,553,545	1,342,840,069	(0.39)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,337.55 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.29 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.39 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 1,200.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.72 ของหนี้สินรวม
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย จำนวน 12.66 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.99 เนื่องจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลงจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของทรัสต์
- ค่าเช่ารับล่วงหน้า จำนวน 0.74 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.83 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.29 เนื่องจากมีผู้เช่าจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าลดลง

3. สินทรัพย์สุทธิ

รายการ (หน่วย:บาท)	2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,478,690,800	3,478,690,800	0.00
กำไรสะสม	118,701,464	159,324,205	(25.50)
สินทรัพย์สุทธิ	3,597,392,264	3,638,015,005	(1.12)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,597.39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.62 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.12 เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 3,478.69 ล้านบาท, มีกำไรสะสมจำนวน 118.70 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 10.0516 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 10.1651 บาท)

วาระที่ 4 พิจารณาและรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2563

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีนั้น

จากผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 204.53 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2563 ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย
1	1 มกราคม 2563 – 31 มีนาคม 2563	0.175	12 มิถุนายน 2563
2	1 เมษายน 2563 – 30 มิถุนายน 2563	0.170	11 กันยายน 2563
3	1 กรกฎาคม 2563 – 30 กันยายน 2563	0.170	18 ธันวาคม 2563
4	1 ตุลาคม 2563 – 31 ธันวาคม 2563	-	-
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย		0.515	
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)		94.11	

ตารางการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ มีดังนี้

รอบผลการดำเนินงานสำหรับปี	2563	2562	2561	2560	2559	2558	รวม
จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท:หน่วย)	0.515	0.745	0.645	0.745	0.665	0.420	3.735
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)	94.11	93.80	95.23	91.16	93.51	94.12	

ตารางสรุปการลงทุนชำระแล้ว ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ มีดังนี้

การลงทุนชำระแล้ว	ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ (บาท:หน่วย)	วันที่จ่ายเงินลงทุน
ครั้งที่ 1	0.17	28 มีนาคม 2560
ครั้งที่ 2	0.11	28 มีนาคม 2562
ครั้งที่ 3	0.16	22 มีนาคม 2564
รวมทั้งสิ้น	0.44	

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2563 เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จึงเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณารับทราบ

วาระที่ 5 พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2564

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2564 โดยเสนอผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยมีค่าตอบแทนการสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2564 คือ 685,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย) โดยมีรายชื่อดังนี้

- นางสาวสุพรรณิ ดิเรยานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4498 และ/หรือ
- นางสาวรุช ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ
- นางสาวอิศราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7480

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด ทำหน้าที่แทนได้ ทั้งนี้รายละเอียดประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตาม *(สิ่งที่ส่งมาด้วย 3)*

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบกองทรัสต์ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ จึงเห็นควรพิจารณาแต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีในรอบปี 2564 ต่อไป โดยมีค่าตอบแทนเท่ากับ 685,000 บาทเท่ากับปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ท่านใดมีข้อสงสัยหรือมีคำถามเพิ่มเติม สามารถติดต่อสอบถามมาได้ ที่ อีเมลล์ ir@amatareit.com ภายในวันที่ 30 เมษายน 2564 และทางบริษัทจะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.amatareit.com ภายในวันที่ 14 พฤษภาคม 2564

สำหรับผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ท่านใดประสงค์จะดูรายงานประจำปี สามารถดาวน์โหลดได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือสแกนผ่าน QR Code ที่ให้มานี้ หรือท่านใดประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2563 แบบรูปเล่ม ท่านสามารถติดต่อขอรับได้ที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทร 02-792-0089 หรือ Email: ir@amatareit.com



ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ)

ผู้จัดการกองทรัสต์

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2562 ที่ได้เผยแพร่บน
เว็บไซต์แทนการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563

ที่ ASRM 20-033

วันที่ 13 เมษายน 2563

เรื่อง รายงานข้อมูลและผลการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR)

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562
2. รายงานฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2562
3. ข้อมูลประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีกองทรัสต์ประจำปี 2563

ตามที่บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR) ได้มีการเผยแพร่ข่าวเรื่องการกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 ตามหนังสือที่ ASRM 20-011 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 โดยกำหนดจะจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ประจำปี 2563 ในวันที่ 27 เมษายน 2563 เวลา 14.00 น. ณ ห้องปารีสชาต โรงแรมโกลเด้น ทิวลิป ซอฟเฟอริน กรุงเทพฯ นั้น

แต่ทั้งนี้ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 27/2563 เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด-19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) ลงวันที่ 20 มีนาคม พ.ศ.2563 โดยข้อ 3 ระบุว่า “ในกรณีที่การประชุมสามัญประจำปีที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2563 ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ใดเป็นการประชุมเพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบเท่านั้น โดยไม่มีการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการด้วยวิธีอื่นแทนการจัดประชุมประจำปีตามข้อ 2 เพื่อรายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบ”

บริษัทจึงขอเรียนแจ้งว่าเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2563 เพื่อให้สอดคล้องตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 27/2563 เนื่องจากวาระการประชุมของกองทรัสต์มีเพียงวาระพิจารณารับทราบทั้งหมด แต่อย่างไรก็ตามบริษัทจึงขอจัดส่งรายงานข้อมูลต่างๆ ในวาระการประชุมของกองทรัสต์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทราบดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาและรับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2562 และได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในเวลาที่กำหนด

พร้อมทั้งได้เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ได้แนบสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสดังกล่าว โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม [สิ่งที่ส่งมาด้วย 1](#)

วาระที่ 2 พิจารณาและรับทราบรายงานผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2562

เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะต้องรายงานผลการดำเนินงานประจำปี ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ได้สรุปผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมาสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับผลประกอบการโดยรวมสรุปได้ดังนี้

ข้อมูลสำคัญ ณ สิ้นปี 2562	
ทุนจดทะเบียน	3,478.69 ล้านบาท
จำนวนหน่วยทรัสต์	357,890,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้	9.72 บาท
สินทรัพย์รวม	4,980.85 ล้านบาท
หนี้สินรวม	1,342.84 ล้านบาท
สินทรัพย์สุทธิ	3,638.01 ล้านบาท
รายได้รวม	394.65 ล้านบาท
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม	24%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1651 บาท
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย	90%

กองทรัสต์เข้าลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ประกอบด้วยอาคารโรงงาน จำนวน 88 อาคาร รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าประมาณ 160,586.52 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิ์ มีเนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 224 ไร่ 1 งาน 82.1 ตารางวา ได้แก่

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

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค กองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จ้างบริษัทอมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ใน

การบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและหาลูกค้าและผู้สนใจจะใช้บริการ และ/หรือ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจจ่าในข้อสัญญากับผู้สนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ กองทรัสต์ได้ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย โดยอายุคงเหลือของสัญญาเช่าในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ปรากฏดังตารางด้านล่างดังนี้

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด)

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

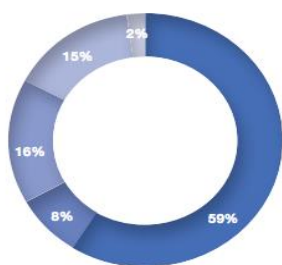
ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หมายเหตุ อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งกลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับต้นๆก็ยังคงเป็นผู้เช่าบริษัทสัญชาติ ญี่ปุ่น ถึงร้อยละ 59 สัญชาติเอเชียร้อยละ 16 สัญชาติอเมริการ้อยละ 15 สัญชาติยุโรปร้อยละ 8 ในขณะที่เป็นสัญชาติไทยและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 2 จะพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าในกลุ่มสัญชาติเอเชียจะเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ ซึ่งในกลุ่มนี้จะเป็นผู้เช่าสัญชาติจีน ที่เข้ามาลงทุนในประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์จะมีการกระจายตัวจากหลากหลายแห่ง

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

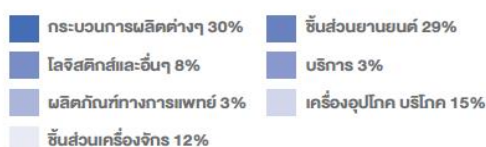
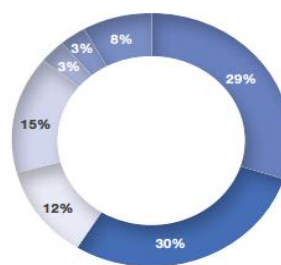
สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ

2562



สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ

2562



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

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 90 ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 92 ทั้งนี้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี 2562 อยู่ที่ 219 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 218 บาทต่อตารางเมตร

การจัดการกองทุนรวมในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการในอนาคต

1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ

ในปี 2562 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ดำเนินโครงการและกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

1.1 การกู้ยืม เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) นอกจากนี้ยังมีวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท รวมวงเงินกู้ยืมทั้งหมดเป็นจำนวน 1,260 ล้านบาท ด้วยอัตราดอกเบี้ยที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์มากขึ้น ทำให้ดอกเบี้ยจ่ายลดลง

1.2 การลดทุน กองทรัสต์ได้ประกาศลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.11 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 39.37 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,478.69 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลือในอัตรา 9.72 บาทต่อหน่วยทรัสต์ และได้จ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 28 มีนาคม 2562 ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

1.3 การจ่ายปันผล ในปี 2562 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้น 4 ครั้ง คิดเป็น 0.745 บาทต่อหน่วย คิดเป็นร้อยละ 93.80 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทุนจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี

1.4 งานซ่อมแซมและปรับปรุงอาคาร ภายในปีนี้ กองทรัสต์ได้มีการดำเนินการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในการซ่อมแซมและบำรุงที่เกี่ยวข้องให้แก่อาคารของกองทรัสต์ตามแผนการซ่อมแซมประจำปี เพื่อให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์มีสภาพตามมาตรฐานที่พร้อมใช้งานและพร้อมจัดหาประโยชน์อยู่เสมอ

2) แนวทางการจัดการในอนาคต

• การลงทุนในทรัพย์สินใหม่

กองทรัสต์มีแผนในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต เพื่อสร้างโอกาสในดำเนินงานที่เติบโตอย่างมั่นคงและสร้างผลตอบแทนที่ดีและสม่ำเสมอได้ในระยะยาวให้กับผู้ถือหน่วย โดยกองทรัสต์ได้สิทธิที่จะพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่ sponsor พัฒนาแล้วเสร็จและประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนที่ผู้ให้การสนับสนุนการจัดตั้งกองทรัสต์ หรือ Sponsor ของกองทรัสต์นั้นกำลังเตรียมอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพื่อเสนอให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนนั้นต้องมีขนาดที่เหมาะสมและมีอัตราการปล่อยเช่าที่ดีเป็นไปตามนโยบายการลงทุนที่กองทรัสต์กำหนดไว้ และหากต้องมีการซื้อทรัพย์สินใหม่เข้ากอง กองทรัสต์อาจจะพิจารณาเครื่องมือทางการเงิน อื่นๆเพิ่มเติม เช่น การกู้ยืมเงิน ออกหุ้นกู้ หรืออื่นๆ เพื่อเป็นอีกทางเลือกหนึ่งสำหรับเงินลงทุนด้วย

• การหาผู้เช่าเพิ่ม

ในปี 2563 บริษัทมีแผนจะดำเนินการตลาดเชิงรุกมากขึ้น โดยจะเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ให้แก่ผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์ได้ทราบหากมีโรงงานว่าง นอกจากนี้บริษัทจะเร่งหาลูกค้าใหม่ผ่านการสร้างเครือข่ายและกิจกรรม

ต่างๆ ทั้งภายในประเทศและต่างประเทศที่จัดโดยหน่วยงานภาครัฐ สถานทูต สำนักงานการค้า ฯลฯ เพื่อนำเสนอบริการธุรกิจการให้เข้าโรงงานสำเร็จรูปให้เป็นที่รู้จัก รวมทั้งบริษัทจะพัฒนาสื่อสิ่งพิมพ์ต่างๆ และเพิ่มช่องทางการเผยแพร่ข้อมูลให้ทันสมัย เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ผู้ที่มีความสนใจในผลิตภัณฑ์ของกองทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย

วาระที่ 3 พิจารณาและรับทราบงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2562

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563 และเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรับทราบ ทั้งนี้รายละเอียดงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนปรากฏตามรายงานประจำปี 2562 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. รายได้จากการลงทุน

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

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

2. ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

ค่าใช้จ่าย (หน่วย:บาท)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13,754,256	11,665,780	17.9
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,942,653	14,988,842	(0.3)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,605,038	1,582,801	1.4
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	14,594,258	10,453,043	39.6
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,573,986	2,100,896	(25.1)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	6,771,852	-

ดอกเบี้ยจ่าย	29,998,242	45,934,038	(34.7)
ค่าใช้จ่ายอื่น	20,120,933	13,721,664	46.6
รวมค่าใช้จ่าย	103,361,218	107,218,916	(3.6)

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

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

3. รายได้จากการลงทุนสุทธิ

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

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

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน จำนวน 18.3 ล้านบาท โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 14.8 ล้านบาทจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยตามวิธีพิจารณาจากรายได้ และมีรายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์ จำนวน 3.5 ล้านบาท

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

1. สินทรัพย์

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

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

2. หนี้สิน

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

3. สินทรัพย์สุทธิ

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

วาระที่ 4 พิจารณาและรับทราบเรื่องการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2562

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีนั้น

ผลการดำเนินงานรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน 309.58 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2562 ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	อัตราประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้น
1	1 มกราคม 2562 – 31 มีนาคม 2562	0.200	10 มิถุนายน 2562
2	1 เมษายน 2562 – 30 มิถุนายน 2562	0.190	9 กันยายน 2562

3	1 กรกฎาคม 2562 – 30 กันยายน 2562	0.185	13 ธันวาคม 2562
4	1 ตุลาคม 2562 – 31 ธันวาคม 2562	0.170	20 มีนาคม 2563
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย		0.745	
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)		93.80	

ตารางการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลังตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ มีดังนี้

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

ตารางสรุปการลดทุนชำระแล้ว ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ มีดังนี้

การลดทุนชำระแล้ว	ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ (บาท:หน่วย)	วันที่จ่ายเงินลดทุน
ครั้งที่ 1	0.17	28 มีนาคม 2560
ครั้งที่ 2	0.11	28 มีนาคม 2562
รวมทั้งสิ้น	0.28	

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนประจำปี 2562 เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ จึงเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณารับทราบ

วาระที่ 5 พิจารณาและรับทราบการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2563

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563 โดยเสนอผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยมีค่าตอบแทนการสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2563 คือ 685,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย) โดยมีรายชื่อดังนี้

- นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4498 และ/หรือ
- นางสาววฐ ขยันการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5423 และ/หรือ
- นางสาวอิศราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 7480

โดยให้บุคคลดังกล่าวข้างต้นคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความคิดเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่บุคคลดังกล่าวข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติงานได้ให้บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีรับอนุญาตอื่นของบริษัท สำนักงานอีวาย จำกัด ทำหน้าที่แทนได้ ทั้งนี้รายละเอียดประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่า ผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบกองทรัสต์ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ จึงเห็นควรพิจารณาแต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัดเป็นผู้สอบบัญชีในรอบปี 2563 ต่อไป โดยมีค่าตอบแทนเท่ากับ 685,000 บาทเท่ากับปีที่ผ่านมา

ทั้งนี้ หากผู้ถือหุ้นทรัสต์ท่านใดมีข้อสงสัยหรือมีคำถามเพิ่มเติม สามารถติดต่อสอบถามมาได้ ที่ อีเมลล์ ir@amatareit.com ภายในวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 และทางบริษัทจะดำเนินการเผยแพร่สรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเว็บไซต์ของกองทรัสต์ www.amatareit.com ภายในวันที่ 22 พฤษภาคม 2563

อนึ่ง ทางผู้ถือหุ้นทรัสต์ สามารถดาวน์โหลดรายงานประจำปี 2562 ได้จากเว็บไซต์ของกองทรัสต์ หรือแสกนผ่าน QR Code



สำหรับผู้ถือหุ้นทรัสต์ ท่านใดประสงค์จะขอรับรายงานประจำปี 2562 แบบรูปเล่ม ท่านสามารถติดต่อขอรับได้ที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-792-0089 Email: ir@amatareit.com

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ)

ผู้จัดการกองทรัสต์

เอกสารแนบ 2

รายงานงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนประจำปี 2563

รายงานงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ประจำปี 2563
(สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2563)

1. งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 245,000,000 บาท) (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 จำนวน 200,000,000 บาท)	245,305,340	4.97	204,678,446	4.11
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	4,624,000,000	93.70	4,691,000,000	94.18
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	52,573,410	1.07	77,476,316	1.56
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยค้างรับ	124,533	0.00	19,319	0.00
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	12,233,718	0.25	3,548,004	0.07
ลูกหนี้อื่น	140,620	0.00	424,453	0.01
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	0	0.00	3,079,751	0.06
สินทรัพย์อื่น	568,188	0.01	628,785	0.01
รวมสินทรัพย์	4,934,945,809	100.00	4,980,855,074	100.00
หนี้สิน				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,658,475	0.26	16,437,979	0.33
เงินมัดจำค่าเช่า	124,157,670	2.51	123,833,923	2.49
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	737,400	0.01	2,568,167	0.05
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.32	1,200,000,000	24.09
รวมหนี้สิน	1,337,553,545	27.10	1,342,840,069	26.96
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.72 บาท (31 ธันวาคม 2561 : มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท)	3,478,690,800	70.49	3,478,690,800	69.84
กำไรสะสม	118,701,464	2.41	159,324,205	3.20
สินทรัพย์สุทธิ	3,597,392,264	72.90	3,638,015,005	73.04
หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ	4,934,945,809	100.00	4,980,855,074	100.00
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0516		10.1651	

2. งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	360,235,894	99.03	381,220,980	96.60
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0	0.00	259,138	0.06
รายได้ดอกเบี้ย	933,775	0.26	854,509	0.22
รายได้อื่น	2,585,568	0.71	12,317,190	3.12
รวมรายได้	363,755,237	100.00	394,651,817	100.00
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16,219,051	4.46	13,754,256	3.48
ค่าธรรมเนียมทรีดีและผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,994,421	4.12	14,942,653	3.79
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,278,491	0.35	1,605,038	0.41
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	18,616,189	5.12	14,594,258	3.70
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,275,803	0.35	1,573,986	0.40
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจ่าย	3,079,751	0.85	6,771,852	1.71
ค่าใช้จ่ายอื่น	8,690,646	2.39	20,120,933	5.10
ต้นทุนทางการเงิน	29,026,849	7.98	29,998,242	7.60
รวมค่าใช้จ่าย	93,181,201	25.62	103,361,218	26.19
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	270,574,036	74.38	291,290,599	73.81
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน				
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	652,489	0.18	0	0.00
รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(66,694,660)	(18.34)	18,287,356	4.63
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(66,042,171)	(18.16)	18,287,356	4.63
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	204,531,865	56.22	309,577,955	78.44

3. งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

(หน่วย: บาท)

รายการ	2563	2562
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	249,311,426	310,623,654
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(274,214,332)	(301,813,766)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(24,902,906)	8,809,888
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	77,476,316	68,666,428
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี	52,573,410	77,476,316

เอกสารแนบ 3

ข้อมูลประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีกongsทรัสต์
ประจำปี 2564

ประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ฯ

	<p>ชื่อ : นางสาวสุพรรณิ ตรียานันท์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4498</p> <p>วุฒิการศึกษา : บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>ตำแหน่งของผู้สอบบัญชี : หุ้นส่วน</p> <p>ประสบการณ์การตรวจสอบ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ บริษัท เนชั่นแนล เพาเวอร์ ซัพพลาย จำกัด (มหาชน) ➢ บริษัท อิงเกรส อินดัสเตรียล (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
	<p>ชื่อ : นางสาววรุณ ชัยนการนาวิ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5423</p> <p>วุฒิการศึกษา : บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>ตำแหน่งของผู้สอบบัญชี : หุ้นส่วน</p> <p>ประสบการณ์การตรวจสอบ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ บริษัท ฤๅษาศิริ จำกัด (มหาชน) ➢ บริษัท เจซีเค ฮอสพิทอลลิตี จำกัด (มหาชน) ➢ บริษัท วินเนอร์กรุ๊ป เอ็นเตอร์ไพรซ์ จำกัด (มหาชน)
	<p>ชื่อ : นางสาวอศราภรณ์ วิสุทธิญาณ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7480</p> <p>วุฒิการศึกษา : บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</p> <p>ตำแหน่งของผู้สอบบัญชี : หุ้นส่วน</p> <p>ประสบการณ์การตรวจสอบ :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ➢ บริษัท ฟอรัท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ➢ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)