



**รายงานการดำเนินงานของ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ  
สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**

**Amata Summit Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust  
("AMATAR")**

ที่ ASRM 24-045/2

11 เมษายน 2567

เรื่อง รายงานการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR) ประจำปี 2566

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

สิ่งที่ส่งมาด้วย

1. รายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นทรัสต์ประจำปี 2566
2. รายงานฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2566
3. ข้อมูลประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีกองทรัสต์ประจำปี 2567
4. แบบฟอร์มนำส่งคำถามสำหรับรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2566

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติให้เปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ในรูปแบบการรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ (AMATAR) ประจำปี 2566 และเปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ แทนการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ (อ้างอิงตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สร. 20/2566 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 18) ลงวันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 33/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการ รายงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนรวมและทรัสต์ที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือโครงสร้างพื้นฐาน (ฉบับที่ 12) ลงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2566)

## รายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ AMATAR ประจำปี 2566 มีรายละเอียดดังนี้

### 1. รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566

บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 และได้ส่งสำเนารายงานการประชุมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในเวลาที่กำหนดพร้อมทั้งได้เผยแพร่ผ่านทางเว็บไซต์ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ได้แนบสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าว โดยมีรายละเอียดปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

### 2. ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2566 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการในอนาคต

2.1 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566ที่ผ่านมา สรุปรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

ข้อมูลสำคัญ ณ สิ้นปี 2566	
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	3,478.69
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	357,890,000
มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	9.285
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	4,630.78
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,107.70
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	3,523.08
รายได้รวม (ล้านบาท)	373.10
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	21
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.8440
อัตรากาไรขั้นต้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	89

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

อสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	มูลค่าทรัพย์สินที่ ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สิน ที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน (ล้าน บาท)
1. กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 25 อาคาร	นิคม อุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี	61-2-85	48,408.00	1,841.00	1,619.38
2. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 60 อาคาร		153-3-49	105,516.02	2,470.04	2,992.61
3. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 3 อาคาร	นิคม อุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง	8-3-48.1	6,662.50	155.96	180.97
<b>รวม</b>		<b>224-1-82.1</b>	<b>160,586.52</b>	<b>4,467.00</b>	<b>4,792.95</b>

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในทรัพย์สินบางส่วนและบางส่วนของทรัสต์ถือสิทธิการเช่าในที่ดินอาคารและระบบสาธารณูปโภค นโยบายของกองทรัสต์คือจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าในรูปแบบอาคารโรงงานและคลังสินค้า

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทอมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและจัดหาลูกค้าและผู้ที่จะใช้บริการ เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจรจาในข้อสัญญากับผู้ที่สนใจเช่าพื้นที่ อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ ทั้งนี้กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลักษณะคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ปรากฏดังตาราง

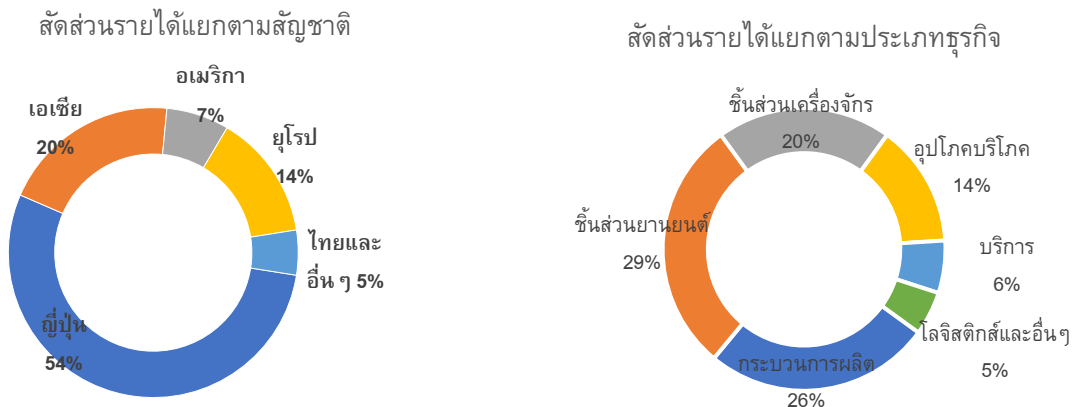
ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี(ร้อยละ)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
2567	35.24	23.46	34.71
2568	32.26	39.28	32.58
2569	29.25	37.26	29.61
2570	2.23	-	2.13
2572	1.02	-	0.97
<b>รวม</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ: อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งในปี 2566 กลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับต้นก็ยังคงเป็นผู้เช่าบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น ถึงร้อยละ 54 สัญชาติเอเชียร้อยละ 20 สัญชาติอเมริการ้อยละ 7 สัญชาติยุโรปร้อยละ 14 ในขณะที่เป็นสัญชาติไทยและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 5 โดยจะพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าในกลุ่มสัญชาติยุโรปและเอเชียจะเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ ภาพรวมกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์จะมีการกระจายตัวจากหลากหลายแห่ง มีใช้กลุ่มลูกค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพียงแห่งเดียวเหมือนเช่นในอดีต โดยที่เพิ่มขึ้นคือกลุ่มผู้เช่าสัญชาติจีน

หากจำแนกผู้เช่าของกองทรัสต์ตามประเภทธุรกิจ พบว่ามีการกระจายตัวจากหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมทางด้านกระบวนการผลิตต่างๆ ได้แก่ การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางด้านบริการ โลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 - 31 ธันวาคม 2566 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรทดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 89 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 85 ทั้งนี้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี 2566 อยู่ที่ 217 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 215 บาทต่อตารางเมตร

## 2.2 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

ในปี 2566 กองทรัสต์ได้ดำเนินการและกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

### 1) การกู้ยืม

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 และวันที่ 31 ตุลาคม 2566 กองทรัสต์มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวนเงินรวม 80.00 ล้านบาท โดยไม่ถอนหลักประกัน

### 2) การลดทุน

กองทรัสต์ลดทุนจดทะเบียนชำระแล้วครั้งที่ 6 โดยลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.114 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นจำนวนเงิน 40.80 ล้านบาท คงเหลือทุนชำระแล้ว 3,282.21 ล้านบาท และมีมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์คงเหลืออยู่ที่ 9.171 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายเงินเฉลี่ยคืนจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 22 มีนาคม 2567 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 (Record Date) ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับคืนเงินจากการลดทุนชำระแล้วครั้งที่ 6 นี้ ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

### 3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปี 2566

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย
1	1 มกราคม 2566 – 31 มีนาคม 2566	0.160	13 มิถุนายน 2566
2	1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566	0.160	14 กันยายน 2566
3	1 กรกฎาคม 2566 – 30 กันยายน 2566	0.160	15 ธันวาคม 2566
4	1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566	0.066	22 มีนาคม 2567
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน		<b>0.546</b>	

## 2.3 แนวทางการจัดการในอนาคต

แม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และทำนุบำรุงรักษา พัฒนา ปรับปรุงผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้เช่าโรงงานของกองทรัสต์ โดยบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าลูกค้าปัจจุบันจะเป็นแบรนด์แอมบาสเดอร์ที่ดีที่สุดในการบอกต่อและชักชวนนักลงทุนรายใหม่ๆ ให้มาอยู่กับกองทรัสต์

ในขณะที่ทางบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง ซึ่งเป็นสถานที่ที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่นั้น ก็มีการปรับปรุง พัฒนา เสริมศักยภาพอย่างเต็มที่ เพื่อพัฒนาให้เป็นนิคมอันดับต้นๆ ของประเทศ มีการเตรียมทั้งทางด้านสาธารณูปโภคที่เพียงพอ และเพียงพอ เพื่อให้ทางผู้ประกอบการภายในนิคมมีความมั่นใจ มุ่งเน้นการบริการและบริหารจัดการภายในนิคมอย่างครบวงจร เพื่อให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปกับผู้มีส่วนได้เสีย ภายใต้หลักการ “ALL WIN” และมุ่งก้าวสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ซึ่งเหล่านี้ล้วนทำให้เป็นส่วนช่วยเสริมการผลิตและส่งสินค้าออกสู่ตลาดโลกให้กับผู้ประกอบการภายในนิคม

ทั้งนี้ ในการพิจารณาเลือกเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูป ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิเช่น สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน รวมทั้งอัตราค่าเช่า ด้านทำเลที่ตั้งสิ่งที่จะพิจารณาเป็นอันดับต้นๆ คือ ใกล้กับบริษัทคู่ค้า เพื่อการบริหารด้านโลจิสติกส์ให้สามารถจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ลดภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขนส่งและเวลา และหากเป็นสินค้าที่ส่งออกก็เน้นที่ใกล้กับท่าเรือหรือสนามบิน และการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมก็เป็นตัวเสริมเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจากกรมส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

ทางกองทรัสต์เองก็ค่อนข้างเปิดกว้างในการปล่อยเช่าอาคารให้กับนักลงทุนในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งอาจจะเป็นผู้ผลิตเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วน, อะไหล่และประกอบรถยนต์ ผลิตเครื่องมือแพทย์ ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค ตลอดจนผู้นำเข้าและส่งออก ฯลฯ และหลากหลายเชื้อชาติ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงเนื่องจากมีการกระจายการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่า แต่จะจำกัดและเข้มงวดสำหรับอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่านั้น เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ใกล้ EEC และเป็นทำเลที่มีศักยภาพ จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์อาจจะสูงกว่าผู้ประกอบการที่อยู่ภายนอกนิคมอุตสาหกรรม หรือทั่วไป แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทยังคงต้องคำนึงถึงอัตราค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของตลาดและคู่แข่งกัน จำนวนโรงงานที่ว่างอยู่ในขณะนั้นประกอบกัน โดยทางผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคอยตรวจสอบสภาวะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้มั่นใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ ในขณะที่ได้ราคาที่เหมาะสมด้วยควบคู่กัน

### 3. สรุปรายละเอียดงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567 และเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อรับทราบ ทั้งนี้รายละเอียดงบแสดงฐานะทางการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2

#### 3.1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

##### 1) รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

รายได้จากการลงทุน	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้ค่าเช่า	372,769,521	352,366,060	5.79
รายได้ดอกเบี้ย	158,237	23,371	577.06
รายได้อื่น	169,286	1,348,005	(87.44)
<b>รวมรายได้จากการลงทุน</b>	<b>373,097,044</b>	<b>353,737,436</b>	<b>5.47</b>

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 373.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.36 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.47 จากปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จำนวน 20.40 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 5.79 เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ทำให้กองทรัสต์มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 89 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 85 นอกจากนี้กองทรัสต์มีรายได้ดอกเบี้ย 0.16 ล้านบาท และมีรายได้อื่น 0.17 ล้านบาท

##### 2) ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์

(หน่วย:บาท)

ค่าใช้จ่าย	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15,547,340	15,267,837	1.83
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,102,974	14,651,491	(3.74)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,334,241	1,257,956	6.06
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	23,087,708	23,366,848	(1.19)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,455,685	1,463,520	(0.54)
ค่าใช้จ่ายอื่น	29,865,523	17,553,585	70.14
ต้นทุนทางการเงิน	29,007,068	27,135,205	6.90
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>114,400,539</b>	<b>100,696,442</b>	<b>13.61</b>



ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 114.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.61 จากปีก่อน เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายอื่นจำนวน 12.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 70.14 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานของกองทรัสต์จากการส่งมอบให้ผู้เช่ารายใหม่ที่เพิ่มขึ้น และต้นทุนทางการเงินจำนวน 29.01 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 1.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.90 จากการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ซึ่งเพิ่มขึ้นไม่มากนักเมื่อเทียบกับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากในระหว่างปีทางกองทรัสต์มีการทยอยจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว

### 3) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้รวมจากการลงทุน	373,097,044	353,737,436	5.47
ค่าใช้จ่ายรวม	114,400,539	100,696,442	13.61
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>258,696,505</b>	<b>253,040,994</b>	<b>2.24</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน หลักทรัพย์	2,537,685	970,927	161.37
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุน	(44,244,871)	(52,331,554)	(15.45)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>216,989,319</b>	<b>201,680,367</b>	<b>7.59</b>

ในปี 2566 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 258.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 5.66 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.24 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 216.99 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 15.31 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.59

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 44.24 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

### 3.2 ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

#### 1) สินทรัพย์

(หน่วย:บาท)

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	122,883,726	234,891,880	(47.68)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,467,000,000	4,511,700,000	(0.99)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	33,652,312	12,677,379	165.45
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่ารับ	6,972,223	8,299,244	(15.99)
ลูกหนี้อื่น	10,384	22,296	(53.43)
สินทรัพย์อื่น	264,614	218,280	21.23
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,630,783,259</b>	<b>4,767,809,079</b>	<b>(2.87)</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 4,630.78 ล้านบาท ลดลง 137.03 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 2.87 จากปีก่อน โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 122.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 112.01 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 47.68 จากปีก่อน โดยมีการนำเงินลงทุนจากกองทุนรวมตราสารหนี้ไปทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว
- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 4,467.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 44.70 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.99 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เนื่องจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- ลูกหนี้จากรายได้ค่าเช่ารับจำนวน 6.97 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 15.99 จากการรับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงตามมาตรฐานการบัญชี ซึ่งกองทรัสต์มียอดค้างชำระจากผู้เช่าจริงเพียง 0.55 ล้านบาท จากรายได้ค้างรับบันทึกตามวิธีเส้นตรง 6.42 ล้านบาท

## 2) หนี้สิน

(หน่วย:บาท)

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,321,606	9,635,830	7.12
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,681,681	1,022,650	64.44
เงินมัดจำค่าเช่า	135,697,812	124,526,508	8.97
เงินกู้ยืมระยะยาว	960,000,000	1,100,000,000	(12.73)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,107,701,099</b>	<b>1,235,184,988</b>	<b>(10.32)</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 1,107.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 127.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.32 จากปีก่อน โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย 3 ส่วนหลักๆดังนี้

- เงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 960.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 86.67 ของหนี้สินรวม ลดลงเนื่องจากในปี 2566 มีการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม
- เจ้าหนี้การค้าและค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจำนวน 10.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.69 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.12 เนื่องจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สิน กองทรัสต์และดอกเบี้ยค้างจ่าย
- เงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 135.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.17 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.97 เนื่องจากได้รับเงินมัดจำค่าเช่าเพิ่มจากผู้เช่ารายใหม่

## 3) สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	2566	2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.285 บาท (31 ธันวาคม 2565 : มูลค่าหน่วยละ 9.405 บาท)	3,323,008,650	3,365,955,450	(1.28)
กำไรสะสม	200,073,510	166,668,641	20.04
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,523,082,160</b>	<b>3,532,624,091</b>	<b>(0.27)</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 3,523.08 ล้านบาท ลดลงจำนวน 9.54 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.27 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2565 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 3,323.01 ล้านบาท, มีกำไรสะสมจำนวน 200.07 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 9.8440 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 9.8707 บาท)

#### 4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์สำหรับปี 2566 และการลดทุนชำระแล้ว ครั้งที่ 6

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีนั้น

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิทั้งปีจำนวน 216.99 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2566 ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย
1	1 มกราคม 2566 – 31 มีนาคม 2566	0.160	13 มิถุนายน 2566
2	1 เมษายน 2566 – 30 มิถุนายน 2566	0.160	14 กันยายน 2566
3	1 กรกฎาคม 2566 – 30 กันยายน 2566	0.160	15 ธันวาคม 2566
4	1 ตุลาคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566	0.066	22 มีนาคม 2567
<b>รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน</b>		<b>0.546</b>	
<b>อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)</b>		<b>90.05</b>	

ตารางการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง 5 ปีของกองทรัสต์ มีดังนี้

รอบผลการดำเนินงานสำหรับปี	2562	2563	2564	2565	2566
จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท:หน่วย)	0.745	0.515	0.475	0.508	0.546
อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)	93.80	94.11	91.26	90.15	90.05

ตารางสรุปการลงทุนชำระแล้ว ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ มีดังนี้

การลงทุนชำระแล้ว	ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ (บาท:หน่วย)	วันที่จ่ายเงินลงทุน
ครั้งที่ 1	0.170	28 มีนาคม 2560
ครั้งที่ 2	0.110	28 มีนาคม 2562
ครั้งที่ 3	0.160	22 มีนาคม 2564
ครั้งที่ 4	0.155	21 มีนาคม 2565
ครั้งที่ 5	0.120	20 มีนาคม 2566
ครั้งที่ 6	0.114	22 มีนาคม 2567
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>0.829</b>	

ทั้งนี้ การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลงทุนเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนทรัพย์สินประจำปี

## 5 การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2567

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2567 โดยเสนอผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยมีค่าตอบแทนการสอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2567 คือ 720,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่าย) โดยมีรายชื่อดังนี้

- นางสาวศิริรัตน์ ศรีเจริญทรัพย์ ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5419 และ/หรือ
- นางสาววฐุ 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 ได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม มีความรู้และความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบกองทรัสต์ ไม่มีความสัมพันธ์หรือส่วนได้เสียกับกองทรัสต์ จึงเห็นควรพิจารณาแต่งตั้งบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัดเป็นผู้สอบบัญชีในรอบปี 2567 ต่อไป โดยมีค่าตอบแทนเท่ากับ 720,000 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้น 10,000 บาท หรือเท่ากับร้อยละ 1 จากปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ 710,000 บาท

ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ ประจำปี 2566 โดยกรอกแบบฟอร์มนำส่งคำถามสำหรับรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2566 ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 4 ผ่านช่องทางการติดต่อสื่อสารผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดดังนี้

1. ทางไปรษณีย์ ส่งเอกสารจำหน่ายถึง

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 2126 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

2. ส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์มาที่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน [IR@amatareit.com](mailto:IR@amatareit.com)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกท



(นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ)

ผู้จัดการกองทรัสต์