



รายงานการดำเนินงานของ

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอมตะชัยมิทโกรท ประจำปี 2567**

ที่ ASRM 25-036/2

10 เมษายน 2568

เรื่อง รายงานการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (AMATAR) ประจำปี 2567

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นทรัสต์
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานงบการเงินของกองทรัสต์
 2. ข้อมูลประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้นับบัญชีกองทรัสต์ประจำปี 2568
 3. แบบฟอร์มนำส่งคำถามสำหรับรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2567

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัทฯ”) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติให้เปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทรัสต์ในลักษณะการสื่อสารสองทาง (Two-way communication) ในรูปแบบส่งรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ (AMATAR) ประจำปี 2567 (“รายงาน”) แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ และเปิดช่องทางให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ได้รับสิทธิ์ สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ตั้งแต่วันที่ 11 เมษายน 2568 – 25 เมษายน 2568 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)

โดยบริษัทฯ จัดส่งเอกสารแจ้งการเปิดเผยข้อมูลและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ให้กับผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีรายชื่อจากการกำหนดรายชื่อผู้มีสิทธิเข้าร่วมการสื่อสารสองทาง (Record date) เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2568 ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว โดยกรอกแบบฟอร์มนำส่งคำถามสำหรับรายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2567 ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 3 ผ่านช่องทางการติดต่อสื่อสารผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดดังนี้

1. ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ส่งเอกสารจำหน่ายถึง
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
เลขที่ 2126 อาคารกรมดิษฐ์ ชั้น 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
2. ส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์มาที่ ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์และสนับสนุนการปฏิบัติงาน IR@amatareit.com

รายงานการดำเนินงานของกองทรัสต์ AMATAR ประจำปี 2567 มีรายละเอียดดังนี้

1. ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ประจำปี 2567 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องสำคัญและแนวทางการจัดการในอนาคต

1.1 ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ สำหรับรอบปีบัญชี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

ข้อมูลสำคัญ ณ สิ้นปี 2567	
ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	3,282.21
จำนวนหน่วยทรัสต์ (หน่วย)	357,890,000
มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	9.171
สินทรัพย์รวม (ล้านบาท)	4,632.96
หนี้สินรวม (ล้านบาท)	1,067.59
สินทรัพย์สุทธิ (ล้านบาท)	3,565.37
รายได้รวม (ล้านบาท)	407.83
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	19.64
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9622
อัตรากาเข้าพื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)	96

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

อสังหาริมทรัพย์	ที่ตั้งทรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	มูลค่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน (ล้านบาท)
1. กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 25 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี	61-2-85	48,408.00	1,771.06	1,619.37
2. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 60 อาคาร		153-3-49	105,516.02	2,530.89	2,992.61
3. สิทธิการเช่า 30 ปี จำนวน 3 อาคาร	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง	8-3-48.1	6,662.50	147.96	180.97
รวม		224-1-82.1	160,586.52	4,449.91	4,792.95

กองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ในทรัพย์สินบางส่วนและบางส่วนของทรัสต์ถือสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและระบบสาธารณูปโภค นโยบายของกองทรัสต์คือการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่าในรูปแบบอาคารโรงงานและคลังสินค้า

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัทอมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นอย่างดี ได้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดำเนินการติดต่อและจัดหาลูกค้าและผู้ที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เจรจาในข้อสัญญากับผู้เช่าพื้นที่ที่อีกทั้งทำการตลาด ส่งเสริมการขายต่างๆ ทั้งนี้กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าพื้นที่/โรงงานโดยตรง สัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีความเป็นมาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาลายลักษณ์สำหรับผู้เช่าทุกราย

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ปรากฏดังตาราง

ปีที่ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี (ร้อยละ)	นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง (ร้อยละ)	รวม (ร้อยละ)
2568	30.20	39.28	30.58
2569	33.10	37.26	33.28
2570	35.75	23.46	35.23
2572	0.95	-	0.91
รวม	100.00	100.00	100.00

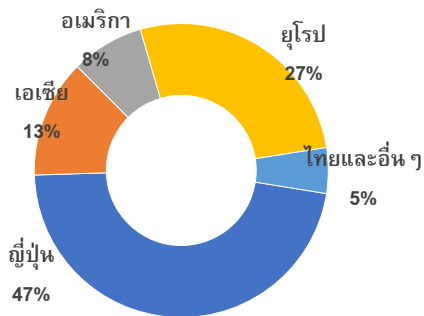
ที่มา: บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ: อัตราร้อยละ คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด

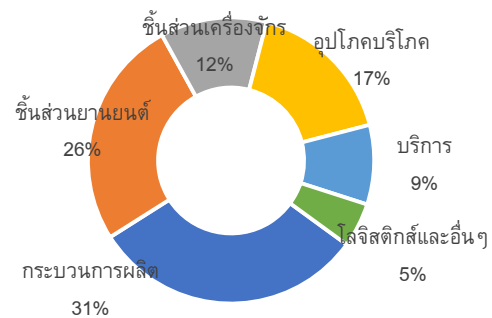
ลักษณะของผู้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรีและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ระยอง ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ซึ่งในปี 2567 กลุ่มผู้เช่าที่เป็นอันดับต้นก็ยังคงเป็นผู้เช่าบริษัท สัญชาติญี่ปุ่น ร้อยละ 47 รองลงมาคือสัญชาติยุโรปร้อยละ 27 สัญชาติเอเชียร้อยละ 13 สัญชาติอเมริการ้อยละ 8 ในขณะที่เป็นสัญชาติไทยและอื่นๆ ประมาณร้อยละ 5 โดยจะพบว่าสัดส่วนของผู้เช่าในกลุ่มสัญชาติยุโรปและเอเชียจะเพิ่มขึ้นจากปีก่อนๆ ภาพรวมกลุ่มผู้เช่าของกองทรัสต์จะมีการกระจายตัวจากหลากหลายแห่ง มีใช้กลุ่มลูกค้าจากประเทศญี่ปุ่นเพียงแห่งเดียวเหมือนเช่นในอดีต โดยที่เพิ่มขึ้นคือกลุ่มผู้เช่าสัญชาติจีน ซึ่งส่งสัญญาณมาตั้งแต่ปีก่อนหน้า

หากจำแนกผู้เช่าของกองทรัสต์ตามประเภทธุรกิจ พบว่ามีการกระจายตัวจากหลากหลายประเภทอุตสาหกรรม เช่น อุตสาหกรรมทางด้านกระบวนการผลิตต่างๆ ได้แก่ การบรรจุภัณฑ์ การฉีดขึ้นรูปพลาสติก เป็นต้น อุตสาหกรรมชิ้นส่วนอะไหล่ยานยนต์ อุตสาหกรรมชิ้นส่วนเครื่องจักร อุตสาหกรรมกลุ่มเครื่องอุปโภคบริโภค อุตสาหกรรมทางด้านการบริการ โลจิสติกส์ ทั้งนี้ รายละเอียดข้อมูลของผู้เช่าทรัพย์สินสำหรับรอบบัญชีตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567 แยกตามสัญชาติและประเภทอุตสาหกรรมได้ดังนี้

สัดส่วนรายได้แยกตามสัญชาติ



สัดส่วนรายได้แยกตามประเภทธุรกิจ



ที่มา: บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารโรงงานเฉลี่ยตลอดปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 96 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปีอยู่ที่ร้อยละ 89 ทั้งนี้อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยตลอดปี 2567 อยู่ที่ 218 บาทต่อตารางเมตร เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ 217 บาทต่อตารางเมตร

1.2 การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ

ในปี 2567 กองทรัสต์ได้ดำเนินการและกิจกรรมที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

1) การกู้ยืม

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 กองทรัสต์ได้ทำการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืมระยะยาวกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระ เป็นจำนวนวงเงิน 1,020 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวน 960 ล้านบาท และวงเงินสินเชื่อหมุนเวียน จำนวน 60 ล้านบาท โดยจัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาสินเชื่อครั้งที่ 1 มีเงื่อนไขการทยอยชำระคืนเงินต้นในระหว่างสัญญา และกำหนดชำระคืนเงินต้นคงเหลือทั้งหมดภายในเดือนกุมภาพันธ์ 2572

เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้ทำการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว จำนวนเงินรวม 50 ล้านบาท (ห้าสิบล้านบาท) ให้แก่เจ้าหนี้เงินกู้ยืม ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้การชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว เป็นไปตามสัญญาสินเชื่อ

2) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบปี 2567

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย
1	1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567	0.160	14 มิถุนายน 2567
2	1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567	0.160	13 กันยายน 2567
3	1 กรกฎาคม 2567 – 30 กันยายน 2567	0.160	13 ธันวาคม 2567
4	1 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	0.100	21 มีนาคม 2568
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน		0.580	

1.3 แนวทางการจัดการในอนาคต

แม้เศรษฐกิจไทยมีทิศทางทยอยฟื้นตัว แต่อัตราการเติบโตมีแนวโน้มที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคอาเซียน ที่เติบโตเฉลี่ยราวร้อยละ 4.5 เนื่องจากปัญหาเชิงโครงสร้างหลายประการ อาทิ ภาคอุตสาหกรรม การผลิตยังขาดการพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขัน การเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุที่ส่งผลต่อกำลังแรงงานและผลิตภาพ และหนี้ครัวเรือนระดับสูงที่ฉุดรั้งการบริโภคภาคเอกชน นอกจากนี้ ภาระหนี้สาธารณะที่เพิ่มขึ้นอาจจำกัดความสามารถในการใช้นโยบายการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจในอนาคต ส่วนปัจจัยเสี่ยงภายนอก ได้แก่ ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ ความตึงเครียดทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีน การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน อุปทานส่วนเกินของจีนที่กระตุ้นการส่งออกสินค้าต้นทุนต่ำไปยังประเทศอื่นๆ รวมถึงไทย และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่มีความแปรปรวนมากขึ้นทั่วโลก ปัจจัยเหล่านี้ล้วนส่งผลกระทบต่อการค้า การผลิต การลงทุน และการท่องเที่ยวของประเทศไทย ดังนั้น การแก้ไขปัญหาเชิงโครงสร้างและการปรับตัวต่อความท้าทายใหม่ๆ จึงเป็นสิ่งสำคัญในการยกระดับศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศในระยะยาว

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ได้แก่ (1) ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวต่อเนื่อง (2) การเติบโตของการบริโภคภาคเอกชนตามการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว และมาตรการสนับสนุนการใช้จ่ายในประเทศจากภาครัฐ (3) การใช้จ่ายภาครัฐสะท้อนจากการจัดหางบประมาณรายจ่ายประจำปี (4) การเติบโตของการลงทุนภาคเอกชนจากการขยายโครงสร้างพื้นฐานด้านเทคโนโลยีและเศรษฐกิจดิจิทัล การหลีกเลี่ยงความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่หนุนการย้ายฐานการผลิตบางอุตสาหกรรมมายังอาเซียนและไทย กอปรกับการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมาย (5) การส่งออกของไทยซึ่งยังมีโอกาสขยายตัวจากความต้องการสินค้ากลุ่มอาหารและเกษตร รวมทั้งหากมีการทำข้อตกลงการค้าเสรีเพิ่มเติมจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ช่วยสร้างโอกาสการเติบโตในระยะยาว

ทางผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงเหตุการณ์และปัจจัยแวดล้อมต่างๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อภาระกิจของกองทรัสต์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมทั้งประเมินความเสี่ยงต่างๆ โดยมีได้หนึ่งนอใจและยังคงเฝ้าติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด ทางผู้จัดการกองทรัสต์ก็ยังได้ร่วมมือกับทางกลุ่มบริษัทในเครืออมตะเพื่อมุ่งเน้นสร้างความยั่งยืนตามแนวทางกระแสการเปลี่ยนแปลงของโลก และร่วมกับทางทีมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะบริหารจัดการทรัพย์สินและดูแลผู้เช่าปัจจุบันของกองทรัสต์อย่างเต็มที่ สร้างสัมพันธภาพอย่างต่อเนื่อง ในขณะเดียวกันก็เตรียมพร้อมโรงงานที่ว่างอยู่ของกองทรัสต์เพื่อพร้อมที่จะต้อนรับนักลงทุนที่เข้ามาเยี่ยมชม และเร่งทำการตลาดเพื่อดึงดูดนักลงทุนใหม่ๆ และคาดว่าจะยังคงสามารถรักษาผลการดำเนินงานให้อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยเริ่มส่งสัญญาณดีมาตั้งแต่ต้นปี 2567 ที่อัตราพื้นที่เช่าเฉลี่ยของกองทรัสต์ทยอยปรับตัวดีขึ้นในทุกๆ ไตรมาส

หมายเหตุ การวิเคราะห์เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตเป็นความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในปัจจุบัน ซึ่งไม่ได้เป็นการรับรองผลประกอบการของกองทรัสต์แต่อย่างใด ทั้งนี้อาจมีหลายปัจจัยภายนอกที่มีความไม่แน่นอนมาเกี่ยวข้อง ดังนั้น ในการตัดสินใจลงทุนผู้ลงทุนจึงควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

1.4 กลยุทธ์การแข่งขัน

แม้ว่าธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมเป็นธุรกิจที่เข้ายาก ไม่ใช่ใครจะสามารถเข้ามาเล่นในตลาดนี้ได้ แต่พบว่าในระยะปีหลังๆ มานี้มีนิคมอุตสาหกรรมบางแห่งเกิดขึ้นมาใหม่ในบริเวณใกล้เคียง อันอาจนับได้ว่าเป็นคู่แข่งที่ต้องคอยจับตามองอย่างใกล้ชิด และแม้ว่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในตำแหน่งทางการตลาดที่ดีและเป็นที่ได้เปรียบก็ตาม แต่อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทยังคงมุ่งมั่นที่จะรักษาและพัฒนาคุณภาพของการให้บริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และทำนุบำรุงรักษา พัฒนา ปรับปรุงผลิตภัณฑ์และการให้บริการต่างๆ ให้ดียิ่งขึ้น เพื่อสร้างความประทับใจและความพึงพอใจสูงสุดให้กับผู้เช่าโรงงานของกองทรัสต์ โดยบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นว่าลูกค้าปัจจุบันจะเป็นแบรนด์แอมบาสเตอร์ที่ดีที่สุดในการบอกต่อและชักชวนนักลงทุนรายใหม่ๆ ให้มาอยู่กับกองทรัสต์

ในขณะที่ทางบริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นเจ้าของนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรม อมตะ ซิตี้ ระยอง ซึ่งเป็นสถานที่ที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ตั้งอยู่นั้น ก็มีการปรับปรุง พัฒนา เสริมศักยภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาให้เป็นนิคมอันดับต้นๆ ของประเทศ มีการเตรียมทั้งทางด้านสาธารณูปโภคที่เพียบพร้อมและเพียงพอ เพื่อให้ทางผู้ประกอบการภายในนิคมมีความมั่นใจ มุ่งเน้นการบริการและบริหารจัดการภายในนิคมอย่างครบวงจร เพื่อให้เติบโตอย่างยั่งยืนไปกับผู้มีส่วนได้เสีย ภายใต้หลักการ “ALL WIN” และมุ่งก้าวสู่สังคมคาร์บอนต่ำ ซึ่งเหล่านี้นล้วนทำให้เป็นส่วนช่วยเสริมให้กับผู้ประกอบการภายในนิคม ในการผลิตและส่งออกสู่ตลาดโลก รวมถึงมีการเตรียมความพร้อม กรณีมีเหตุภัยแล้ง โดยทำการขุดและขยายบ่อน้ำดิบเพิ่มเติมเพื่อรองรับความเสี่ยงทางด้านนี้ โดยทางนิคมมั่นใจว่าสามารถ supply น้ำให้กับผู้ประกอบการภายในนิคมได้เพียงพอ ซึ่งนับเป็นจุดขาย กลยุทธ์การแข่งขันหลักของทางอมตะเพิ่มเติมนอกเหนือจากความพร้อมด้านอื่นๆ ที่ได้จัดเตรียมให้กับลูกค้าภายในนิคม

ทั้งนี้ ในการพิจารณาเลือกเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูป ผู้เช่าจะพิจารณาจากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้งควบคู่กับปัจจัยอื่นๆ อาทิเช่น สิ่งอำนวยความสะดวก ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน รวมทั้งอัตราค่าเช่า ด้านทำเลที่ตั้งสิ่งพิจารณาเป็นอันดับต้นๆ คือ ใกล้กับบริษัทลูกค้า เพื่อการบริหารด้านโลจิสติกส์ให้สามารถจัดส่งสินค้าได้รวดเร็ว ลดภาระต้นทุนค่าใช้จ่ายในการขนส่งและเวลา และหากเป็นสินค้าที่ส่งออกก็เน้นที่ใกล้กับท่าเรือหรือสนามบิน และการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมก็มีส่วนช่วยสนับสนุนเพื่อให้ได้สิทธิประโยชน์การลงทุนจากรวมส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น

ทางกองทรัสต์เองก็ค่อนข้างเปิดกว้างในการปล่อยเช่าอาคารให้กับนักลงทุนในหลากหลายกลุ่มธุรกิจ ซึ่งอาจจะเป็นผู้ผลิตเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วนเครื่องจักร ผลิตชิ้นส่วน, อะไหล่และประกอบรถยนต์ ผลิตเครื่องมือแพทย์ ผลิตสินค้าอุปโภคบริโภค ตลอดจนผู้นำเข้าและส่งออก ฯลฯ และหลากหลายเชื้อชาติ ซึ่งเป็นการลดความเสี่ยงเนื่องจากการกระจายการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจของผู้เช่า แต่ยังคงจำกัดและเข้มงวดในการพิจารณาคัดเลือกสำหรับอุตสาหกรรมที่อาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

สำหรับกลยุทธ์การกำหนดราคาให้เช่านั้น เนื่องจากอาคารสำเร็จรูปให้เช่าของกองทรัสต์ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม ใกล้ EEC และเป็นทำเลที่มีศักยภาพ จึงเป็นไปได้ว่าอัตราค่าเช่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์นั้นอาจจะสูงกว่าผู้ประกอบการที่อาคารตั้งอยู่นอกนิคมอุตสาหกรรม หรือทั่วๆ ไป แต่อย่างไรก็ตาม ในการกำหนดอัตราค่าเช่า บริษัทฯ ยังคงต้องคำนึงถึงอัตราค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้าของตลาดและคู่แข่งกัน จำนวนโรงงานที่ว่างอยู่ในขณะนั้นประกอบกัน โดยทางผู้บริหารของสหทรัพย์จะคอยตรวจสอบสถานะตลาดอยู่เสมอเพื่อให้มั่นใจว่าราคาเช่าโรงงานและคลังสินค้าอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้ ในขณะที่ได้ราคาที่เหมาะสมด้วยควบคู่กัน

2. สรุปรายละเอียดงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดทำงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของกองทรัสต์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งได้ผ่านการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตจากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาอนุมัติงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 และเห็นสมควรรายงานให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อรับทราบ ทั้งนี้รายละเอียดงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ปรากฏตาม สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

2.1 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

1) รายได้จากการลงทุน

(หน่วย: บาท)

รายการ	1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้ค่าเช่า	404,538,538	372,769,521	8.52
รายได้ดอกเบี้ย	202,953	158,237	28.26
รายได้อื่น	3,085,703	169,286	1,722.78
รวมรายได้จากการลงทุน	407,827,194	373,097,044	9.31

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 407.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 34.73 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 9.31 จากปี 2566 โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จำนวน 31.77 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 8.52 เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่เพิ่มขึ้น ทำให้กองทรัสต์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 89

2) ค่าใช้จ่าย

(หน่วย:บาท)

รายการ	1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	15,190,363	15,547,340	(2.30)
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,006,613	14,102,974	(0.68)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,401,646	1,334,241	5.05
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	21,431,817	23,087,708	(7.17)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,240,175	1,455,685	(14.80)
ค่าใช้จ่ายอื่น	27,605,544	29,865,523	(7.57)
ต้นทุนทางการเงิน	35,810,359	29,007,068	23.45
รวมค่าใช้จ่าย	116,686,517	114,400,539	2.00

ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์จะแบ่งได้เป็น 3 หมวดหลักคือ ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงิน ค่าธรรมเนียมต่างๆ ในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และค่าปรับปรุง ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 116.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.00 จากปี 2566 โดยเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินจำนวน 6.80 ล้านบาทหรือร้อยละ 23.45 แต่ในขณะที่ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมรายการอื่นๆ ลดลงแทบทุกรายการ เช่น ค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจำนวน 1.66 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.17 รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโรงงานก็ลดลง 2.26 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 7.57

3) กำไรจากการลงทุนสุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
รายได้รวมจากการลงทุน	407,827,194	373,097,044	9.31
ค่าใช้จ่ายรวม	116,686,517	114,400,539	2.00
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	291,140,677	258,696,505	12.54
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,128,178	2,537,685	(16.14)
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(14,803,491)	(44,244,871)	(66.54)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	278,465,364	216,989,319	28.33

ในปี 2567 กองทรัสต์มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ 291.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32.44 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 12.54 และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 278.47 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61.48 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 28.33 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566

ทั้งนี้กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 14.80 ล้านบาท โดยเกิดจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามวิธีพิจารณาจากรายได้

2.2 ฐานะการเงินของกองทรัสต์

1) สินทรัพย์

(หน่วย: บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	157,367,492	122,883,726	28.06
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม	4,449,910,000	4,467,000,000	(0.38)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	17,141,880	33,652,312	(49.06)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ	8,402,334	6,972,223	20.51
ลูกหนี้อื่น	9,703	10,384	(6.56)
สินทรัพย์อื่น	128,400	264,614	(51.48)
รวมสินทรัพย์	4,632,959,809	4,630,783,259	0.05

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 4,632.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.18 ล้านบาท จากสิ้นปี 2566 ซึ่งเกิดจากการรับเงินจากผู้เช่าที่เพิ่มขึ้น แต่เกิดการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ประจำปีจากผู้ประเมินราคา ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้

2) หนี้สิน

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,451,620	10,321,606	1.26
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	3,425,462	1,681,681	103.69
เงินมัดจำค่าเช่า	143,708,116	135,697,812	5.90
เงินกู้ยืมระยะยาว	910,000,000	960,000,000	(5.21)
รวมหนี้สิน	1,067,585,198	1,107,701,099	(3.62)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 1,067.59 ล้านบาท ลดลง 40.12 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 3.62 จากปี 2566 เนื่องจาก

1. จ่ายชำระคืนเงินต้นบางส่วนให้กับผู้ให้กู้
2. ได้รับเงินมัดจำค่าเช่าและค่าเช่ารับล่วงหน้า เนื่องจากมีผู้เช่ารายใหม่

3) สินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย:บาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
	2567	2566	
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.171 บาท (31 ธันวาคม 2566 : มูลค่าหน่วยละ 9.285 บาท)	3,282,209,190	3,323,008,650	(1.23)
กำไรสะสม	283,165,421	200,073,510	41.53
สินทรัพย์สุทธิ	3,565,374,611	3,523,082,160	1.20

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ 3,565.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.29 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.20 จากปี 2566 กองทรัสต์มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 3,282.21 ล้านบาท, มีกำไรสะสม 283.17 ล้านบาท และมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 9.9622 บาท (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 9.8440 บาท)

3. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์สำหรับปี 2567

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่เกินกว่าปีละ 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีนั้น

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิทั้งปีจำนวน 278.47 ล้านบาท ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2567 ดังนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงาน	เงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน (บาท: หน่วย)	วันจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วย
1.	1 มกราคม 2567 – 31 มีนาคม 2567	0.160	14 มิถุนายน 2567
2.	1 เมษายน 2567 – 30 มิถุนายน 2567	0.160	13 กันยายน 2567
3.	1 กรกฎาคม 2567 – 30 กันยายน 2567	0.160	13 ธันวาคม 2567
4.	1 ตุลาคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567	0.100	21 มีนาคม 2568
รวมเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทน		0.580	
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)		90.86	

ตารางการจ่ายประโยชน์ตอบแทนย้อนหลัง 5 ปีของกองทรัสต์ มีดังนี้

รอบผลการดำเนินงานสำหรับปี	2563	2564	2565	2566	2567
จ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท: หน่วย)	0.515	0.475	0.508	0.546	0.580
อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (ร้อยละ)	94.11	91.26	90.15	90.05	90.86

ตารางสรุปการลดทุนชำระแล้ว ตั้งแต่ก่อตั้งกองทรัสต์ มีดังนี้

การลดทุนชำระแล้ว	ลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ (บาท:หน่วย)	วันที่จ่ายเงินลดทุน
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
รวมทั้งสิ้น	0.829	

ทั้งนี้ การจ่ายเงินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนทรัพย์สินประจำปี

4. การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าตอบแทนประจำปี 2568

บริษัทฯ ได้พิจารณาและแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ประจำปี 2568 และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2568 โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ประจำปี 2568

บริษัทฯ ได้ดำเนินการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยพิจารณาคุณสมบัติ และความสามารถของผู้สอบบัญชี จากหลักเกณฑ์คุณสมบัติคุณภาพของผู้สอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือมีผลประโยชน์ขัดแย้งในการทำหน้าที่สอบบัญชีของกองทรัสต์โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังนี้

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. นายบุญเลิศ กมลชนกกุล | ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5339 และ/หรือ |
| 2. นายภุชงค์ ชัชวาลวงศ์ | ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5016 และ/หรือ |
| 3. นางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร | ผู้สอบบัญชีรับใบอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5266 |

โดยกำหนดให้ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์ และในกรณีที่ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตข้างต้นไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้บริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด จัดหาผู้สอบบัญชีท่านอื่นที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด ให้ปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบบัญชี และแสดงความเห็นต่องบการเงินของกองทรัสต์แทนได้ ทั้งนี้รายละเอียดประวัติและประสบการณ์การทำงานของผู้สอบบัญชีปรากฏตาม **สิ่งที่ส่งมาด้วย 2**

2. การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

การกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์สำหรับปี 2568 จำนวนเงิน 650,000 บาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เบิกตามจริง เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทางและอื่นๆ) และไม่มีค่าบริการอื่น (Non-Audit Fee)

ตารางเปรียบเทียบค่าสอบบัญชี

(หน่วย: บาท)

	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด			บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด	เปลี่ยนแปลง
	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2568	
ค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี	695,000	710,000	720,000	650,000	(70,000)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิทโกรท

- กานติมา เจริญไชยประเสริฐ-

(นางสาวกานติมา เจริญไชยประเสริฐ)

กรรมการผู้จัดการ