แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ **แบบ 69-REIT**

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited)

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ (เพิ่มเติมครั้งที่ 1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

(TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)

และต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ระดมทุนโดยการ	1) เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม มูลค่ารวมกันทั้งสิ้น	2,243,000,000 บาท
	1.1) เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์	1,409,465,020 บาท
	1.2) เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป	จำนวนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
	2) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าทั้งสิ้น	961,285,714 บาท
	มูลค่าระดมทุนเพิ่มเติมทั้งสิ้น	3,204,285,714 บาท

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนทั้งสิ้น 224,300,000 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 9.8066[1] บาท และราคาเสนอขาย 10.00 บาทต่อหน่วย

วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะนำเงินส่วนใหญ่ที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด และกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า ในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน และ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน	วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2558
วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ	วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558
ช่วงเวลาการเสนอขาย สำหรับผู้สิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	วันที่ 30 พฤศจิกายน ถึงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ 2558
สำหรับผู้ลงทุนทั่วไป	วันที่ 8, 9, 11, 14 และ 15 ธันวาคม พ.ศ 2558

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้ ในกรณีที่มียอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

หมายเหตุ: [1] ในวันที่ 30 ตุลาคม 2558 คณะกรรมการบริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1743 บาทต่อหน่วย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ภายหลังการลดทุนในวันดังกล่าว มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับ 9.6323 บาทต่อหน่วย

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รู้ หรือควรได้รู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

หนังสือชี้ชวน

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited)

เสนอขาย

หน่วยทรัสต์ (เพิ่มเติมครั้งที่ 1) ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

(TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)

และต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์

ระดมทุนโดยการ	1) เสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม มูลค่ารวมกันทั้งสิ้น	2,243,000,000 บาท
	1.1) เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์	1,409,465,020 บาท
	1.2) เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป	จำนวนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม
	2) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าทั้งสิ้น	961,285,714 บาท
	มูลค่าระดมทุนเพิ่มเติมทั้งสิ้น	3,159,260,000 บาท

โดยมีหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนทั้งสิ้น 224,300,000 หน่วย

มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หน่วยละ 9.8066[1] บาท และราคาเสนอขาย 10.00 บาทต่อหน่วย

วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะนำเงินส่วนใหญ่ที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด และกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า ในที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์)

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ทรัสตี

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงิน และ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน	วันที่ 11 สิงหาคม พ.ศ. 2558
วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ	วันที่ 20 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558
ช่วงเวลาการเสนอขาย สำหรับผู้สิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม	วันที่ 30 พฤศจิกายน ถึงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ 2558
สำหรับผู้ลงทุนทั่วไป	วันที่ 8, 9, 11, 14 และ 15 ธันวาคม พ.ศ 2558

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อที่กำหนดได้ ในกรณีที่มียอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

หมายเหตุ: [1] ในวันที่ 30 ตุลาคม 2558 คณะกรรมการบริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1743 บาทต่อหน่วย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ภายหลังการลดทุนในวันดังกล่าว มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับ 9.6323 บาทต่อหน่วย

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับกองทรัสต์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุน และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้มิได้เป็นการแสดงว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย หรือรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการเป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนนั้นมีผลใช้บังคับ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รู้หรือควรได้รู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกิน 2 ปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในทุกวันทำการของสำนักงาน ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 12.00 น. และ 13.00 น. ถึง 16.00 น. หรือทาง http://www.sec.or.th

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

ส่วนที่ 1	**สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)**	**ส่วนที่ 1**	**หน้า 1**
	1. ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์		
	2. ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์		
ส่วนที่ 2	**ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์**	**ส่วนที่ 2**	**หน้า 1**
	1. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2-1	หน้า 1
	2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2-2	หน้า 1
	3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2-3	หน้า 1
	4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	ส่วนที่ 2-4	หน้า 1
	5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี	ส่วนที่ 2-5	หน้า 1
	6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจ	ส่วนที่ 2-6	หน้า 1
	7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2-7	หน้า 1
	8. ผู้จัดการกองทรัสต์	ส่วนที่ 2-8	หน้า 1
	9. ทรัสตี	ส่วนที่ 2-9	หน้า 1
	10. อัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์	ส่วนที่ 2-10	หน้า 1
	11. นโยบายการกู้ยืมเงิน	ส่วนที่ 2-11	หน้า 1
	12. นโยบายการจ่ายผลประโยชน์และข้อจำกัด	ส่วนที่ 2-12	หน้า 1
	13. ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	ส่วนที่ 2-13	หน้า 1
	14. นโยบายการลงทุนในอนาคต	ส่วนที่ 2-14	หน้า 1
	15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง	ส่วนที่ 2-15	หน้า 1
ส่วนที่ 3	**ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์**	**ส่วนที่ 3**	**หน้า 1**
	1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย		
	2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร		
	3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง		
	4. ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายในครั้งนี้		
ส่วนที่ 4	**การรับรองความถูกต้องของข้อมูล**	**ส่วนที่ 4**	**หน้า 1**
	1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์		
	2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน		
เอกสารแนบ	1. สัญญาก่อตั้งทรัสต์		
	2. สรุปรายงานการประเมิน		
	3. งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน		
	4. งบการเงินของกองทรัสต์ งบปี 2557 งบไตรมาส 1 และไตรมาส 2 ปี 2558		
	5. รายงานวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง		
	6. ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้รับประกันการมีผู้เช่า		

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน กฎระเบียบคำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักซ้อมความเข้าใจ หนังสือผ่อนผัน และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะตามประกาศ ทจ. 49/2555 ดังต่อไปนี้ (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ (2) นิติบุคคลและผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
กองทรัสต์	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด หรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออก และจัดสรรหน่วยเพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม
การลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์
การให้เช่า / ให้เช่า	หมายถึง	การให้เช่าหรือการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการให้ใช้พื้นที่ในทำนองเดียวกับการให้เช่า และการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า การให้เช่าช่วง หรือการให้ใช้พื้นที่ดังกล่าว
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประเมินมูลค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	หมายถึง	กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คลังสินค้า หรือ อาคารคลังสินค้า	หมายถึง	อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการเก็บสินค้าที่สร้างขึ้นเพื่อจุดประสงค์หลักสำหรับการให้เช่า รวมถึงส่วนควบของอาคารดังกล่าว และป้อมยามและสิ่งปลูกสรางอื่นใดที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้านั้น
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้จากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ และ/หรือการให้บริการที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า และ/หรือการให้ใช้พื้นที่ รวมถึงค่าบริการส่วนกลาง และ/หรือ ค่าบริการสาธารณูปโภค และ/หรือ การให้บริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือทรัพย์สินที่ให้เช่า
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าลงทุนในครั้งนี้ ซึ่งประกอบด้วย (ก) กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการ (แบ่ง) เช่าช่วง ในที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด จำนวน 11 หลัง แบ่งเป็น 46 ยูนิต และ (ข) กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า ในที่ดิน และ/หรือ อาคารโรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) จำนวน 7 หลัง แบ่งเป็น 7 ยูนิต ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 18 หลัง แบ่งเป็น 53 ยูนิต ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 196 ไร่ 2 งาน 27.2 ตารางวา
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเมื่อเดือนธันวาคม 2558 ซึ่งประกอบไปด้วย (ก) กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการ (แบ่ง) เช่าช่วง ในที่ดิน และ/หรือ อาคารคลังสินค้าจำนวน 14 หลัง แบ่งเป็น 25 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 160,523 ตารางเมตร และ (ข) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ อาคารโรงงาน จำนวน 20 หลัง แบ่งเป็น 20 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 54,000 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 34 หลัง แบ่งเป็น 45 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 214,523 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 306 ไร่ 2 งาน 44.3 ตารางวา
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555
ทรัพย์สินอื่น	หมายถึง	ทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555
ทรัสตี	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ Independent Financial Advisor (IFA)	หมายถึง	บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์เปอเรท แอ็ดไวเซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด

ทีพาร์ค หรือ TPARK	หมายถึง	บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
ไทคอน หรือ TICON	หมายถึง	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัท หรือ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด
บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวโยงกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน
ใบทรัสต์	หมายถึง	เอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ออกให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
ประกาศ กร. 14/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ทจ. 49/2555	หมายถึง	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่องการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สช. 29/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สช. 29/2555 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ และมาตรฐานการปฏิบัติงาน ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ สร. 26/2555	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สร. 26/2555 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้เช่ารายย่อย	หมายถึง	ผู้เช่าคลังสินค้า และ/หรือ โรงงาน จากทรัสต์เพื่อใช้ประโยชน์จากคลังสินค้า และ/หรือ โรงงานที่เช่า โดยชำระค่าตอบแทนแก่ทรัสต์เป็นค่าเช่า
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย	หมายถึง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	หมายถึง	ผู้รับประโยชน์ในทรัสต์
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลใดเกินกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น โดยนับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ของ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ด้วย ทั้งนี้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดบทนิยามในประกาศที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้ที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทำหน้าที่ช่วยเหลือผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยในเบื้องต้นได้แก่ (1) ทีพาร์ค (2) ไทคอน
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พื้นที่อาคาร	หมายถึง	พื้นที่อาคารทั้งหมดที่ผู้ให้เช่าสามารถให้เช่าได้ อาจรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงชั้นลอย ป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, TAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
มูลค่าหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
ราคาประเมิน	หมายถึง	ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
รายงานการประเมินมูลค่า	หมายถึง	รายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนหรือจะลงทุนซึ่งจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555
โรงงาน หรือ อาคารโรงงาน	หมายถึง	อาคารโรงงานที่สร้างขึ้นเพื่อจุดประสงค์หลักสำหรับการให้เช่ารวมถึงส่วนควบของอาคารดังกล่าว และป้อมยามและสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นที่ตั้งอาคารคลังสินค้านั้น

วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Record Date)	หมายถึง	วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการจองซื้อหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน (Record Date) ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดและประกาศภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.
วันทำการ	หมายถึง	วันใดๆ ที่ไม่ใช่วันหยุดทำการ
วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์	หมายถึง	วันที่ 12 ธันวาคม 2557
วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	วันที่ 11 สิงหาคม 2558
วันลงทุน	หมายถึง	วันโอนกรรมสิทธิ์ วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง หรือวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า แล้วแต่ประเภทของการลงทุน หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา
วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Book Closing Date)	หมายถึง	วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์เพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ (Book Closing Date) ซึ่งของผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดและประกาศภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์จากสำนักงาน ก.ล.ต.
วันหยุดทำการ	หมายถึง	วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันหยุดตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
สถาบันการเงิน	หมายถึง	สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน
สัญญาเช่า	หมายถึง	สัญญาเช่าอาคาร สัญญาบริการ และ/หรือสัญญาบริการส่วนกลาง ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ระหว่างผู้เช่ารายย่อยกับกองทรัสต์หรือทีพาร์คหรือไทคอน
สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ระหว่างทรัสตี และผู้จัดการกองทรัสต์
สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ระหว่างผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ และ ทรัสตี
สำนักงาน หรือ สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์

หนังสือรับรองจากทรัสตี	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสตีหรือผู้ที่จะเข้าเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ว่าจะยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์
MAP	หมายถึง	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ และปัจจุบันถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ประมาณร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท
TFUND	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
TLOGIS	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์
TGROWTH	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

(TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust)

สรุปข้อมูลสำคัญนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของกองทรัสต์ ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ชื่อทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
ชื่อทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อกองทรัสต์	TREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”)
ทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ. บัวหลวง”)

1. <u>ข้อมูลที่สำคัญของกองทรัสต์</u>

อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)	สำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง 1. บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และ 2. บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”)
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงเทพ”)

1.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้

ลักษณะการเสนอขาย	เป็นการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Rights Offering, "RO") ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ และต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering, "PO") โดยเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย
มูลค่าการเสนอขายรวมทั้งสิ้น	2,243,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น 1. เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) จำนวน 1,409,465,020 บาทหรือประมาณร้อยละ 63 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมด และ 2. เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) จำนวน 833,534,980 บาทหรือประมาณร้อยละ 37 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม นอกจากนี้ ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน มูลค่าทั้งสิ้น 961,285,714 บาท รวมมูลค่าระดมทุนเพิ่มเติมทั้งสิ้น 3,204,285,714 บาท
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งสิ้น	224,300,000 หน่วย
ราคาเสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วยโดยเป็นราคาเสนอขายเดียวกันทั้งในส่วนที่เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) และการเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)
มูลค่าที่ตราไว้	9.8066[1] บาทต่อหน่วย ณ วันที่ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	เป็นหน่วยทรัสต์ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด และไม่มีข้อจำกัดการโอนเว้นแต่ข้อจำกัดการโอนที่เป็นไปตามกฎหมายซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

[1] มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกคือ 10.00 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 คณะกรรมการบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1934 บาท ต่อหน่วย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 4 กันยายน 2558 ส่งผลให้มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์เท่ากับ 9.8066 บาทต่อหน่วย นอกจากนี้ ในวันที่ 30 ตุลาคม 2558 คณะกรรมการบริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1743 บาทต่อหน่วย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ภายหลังการลดทุนในวันดังกล่าว มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับ 9.6323 บาทต่อหน่วย

ลักษณะการเสนอขาย

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ในเบื้องต้นจะเป็นดังนี้

ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) 140,946,502 หน่วย*	
ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) จัดสรรส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม 83,353,498 หน่วย*	
	ส่วนที่ 2.1 เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน ไม่เกิน 30,000,000 หน่วย*
	ส่วนที่ 2.2 เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ไม่น้อยกว่า 40,000,000 หน่วย*
	ส่วนที่ 2.3 เสนอขายต่อผู้จองซื้อทั่วไป ไม่เกิน 13,353,498 หน่วย*
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมดในครั้งนี้ 224,300,000 หน่วย	

หมายเหตุ *จำนวนหน่วยข้างต้น ไม่รวมส่วนของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดในแต่ละประเภท ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลยพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรร ให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภทตามที่ระบุไว้ข้างต้น หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.4 หัวข้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

(โปรดดูคำนิยามของนักลงทุนแต่ละประเภทในส่วนที่ 3 ของหนังสือชี้ชวนนี้)

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ธนาคารกรุงเทพ”)

วิธีการจัดสรร

ตามรายละเอียดที่แสดงในส่วนที่ 3 ข้อ 2.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ ของหนังสือชี้ชวนนี้

จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ

สำหรับส่วนที่เป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย

วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

วันที่ 16 พฤศจิกายน 2558

ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์	**ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)** วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2558 ในเวลาทำการของสาขาที่เปิดรับจองซื้อ **ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)** วันที่ 8 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ในเวลาทำการของสาขาที่เปิดรับจองซื้อ
ช่วงเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ต่อ)	**ส่วนที่ 3 เสนอขายต่อบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์** วันที่ 8 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ในเวลาทำการของสาขาที่เปิดรับจองซื้อ
อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)	2.4300 (สองจุดสี่สาม) หน่วยทรัสต์เดิมต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนทั่วไปก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

1.2 ความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

สำหรับราคาสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากทีพาร์คและไทคอนจะไม่เกิน 3,300 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณไม่เกิน 397 ล้านบาท หรือประมาณไม่เกินร้อยละ 14) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้เนื่องจากหากพิจารณาจากกรณีที่ไม่มีการกู้ยืมประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยจะได้รับในรอบประมาณการ 12 เดือนของกองทรัสต์จะไม่ต่ำกว่าร้อยละ 6.68 ทั้งนี้แม้ว่าการใช้เงินกู้ยืมบางส่วนเพื่อเข้าลงทุนในครั้งนี้ จะทำให้ผู้ลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมของกองทรัสต์ตามที่ได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 1.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืม อย่างไรก็ดี การกู้ยืมเงินข้างต้นจะทำให้ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจะสูงกว่ากรณีที่ไม่มีการกู้ยืม ทั้งนี้หากกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในราคาสูงสุดไม่เกิน 3,300 ล้านบาท จะทำให้ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับในกรณีมีการกู้ยืมเงิน ประมาณร้อยละ 7.82 เปรียบเทียบกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในราคาประเมินต่ำสุดที่ 2,903 ล้านบาท ผู้ลงทุนจะได้ผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 9.21 โดยมีรายละเอียดเปรียบเทียบอัตราผลตอบแทนของกองทรัสต์ในกรณีต่างๆ ดังนี้

กรณี	ราคาซื้อ (ล้านบาท)	ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ)*
ซื้อทรัพย์สินที่ราคาประเมินต่ำสุด (ไม่มีการกู้ยืม)	2,903	7.65
ซื้อทรัพย์สินที่ราคาประเมินต่ำสุด (มีการกู้ยืม)	2,903	9.21
ซื้อทรัพย์สินที่ราคาสูงสุด (ไม่มีการกู้ยืม)	ไม่เกิน 3,300	ไม่ต่ำกว่า 6.68
ซื้อทรัพย์สินที่ราคาสูงสุด (มีการกู้ยืม)	ไม่เกิน 3,300	ไม่ต่ำกว่า 7.82

หมายเหตุ * ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมข้างต้น เป็นประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ในรูปของเงินจ่ายจากกำไรสุทธิและเงินลดทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกิน) และประมาณการอัตราเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (ในรูปของเงินจ่ายจากกำไรสุทธิโดยไม่รวมเงินที่จ่ายจากเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเท่ากับร้อยละ 7.82 และร้อยละ 7.16 ตามลำดับ ใกล้เคียงกันกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อมตะซัมมิทโกรท ("AMATAR") ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอพรีเมี่ยม โกรท ("WHART") โดยประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ และอัตราเงินจ่ายจากกำไรสุทธิที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ มีรายละเอียดดังนี้

	TREIT เฉพาะทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	**AMATAR**	**WHART**
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	183.3[(2)]	311.3[(3)]	240.7[(4)]
ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (ล้านบาท)	167.8[(2)]	287.5[(3)]	232.4[(4)]
ประมาณการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน (ล้านบาท)	15.4[(2)]	23.8[(3)]	8.3[(4)]
มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 2,345[(5)]	3,650.5[(6)]	3,232.2[(6)]
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Distributed Yield) (ร้อยละ)	**ไม่ต่ำกว่า 7.82**	**8.53**	**7.45**
ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (Dividend Yield) (ร้อยละ)	ไม่ต่ำกว่า 7.17	7.88	7.19
ประมาณการอัตราเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน (Capital Reduction) (ร้อยละ)	ไม่เกิน 0.66	0.65	0.26

หมายเหตุ
(1) เฉพาะทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
(2) อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดย บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
(3) อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่จัดทำโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
(4) อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ที่จัดทำโดยบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
(5) อ้างอิงจากสมมุติฐานเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 234.50 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขาย 10.00 บาท ซึ่งไม่เกินมูลค่าสูงสุดที่ได้รับจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติอนุมัติเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558
(6) มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ราคาหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยของ AMATAR และ WHART เท่ากับ 10.20 บาทต่อหน่วย และ 10.40 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทรัพย์สินบางรายการที่เป็นสิทธิการเช่า ซึ่งอายุของสิทธิการเช่าจะลดลงตามอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าและจนกระทั่งหมดลงในวันครบอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ดี เพื่อให้เห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการลดลงของอายุคงเหลือของสิทธิการเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้แสดงการคำนวณผลกระทบดังกล่าวด้วยวิธีการแบบเส้นตรง อนึ่ง การแสดงการคำนวณข้างต้นไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด ผลกระทบจากการลดลงของอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตารางแสดงอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ กรณีมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงแบบเส้นตรง

ในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลง (Unrealized Loss) แบบเส้นตรง	**TREIT[1] เฉพาะทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**	**AMATAR**	**WHART**
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	183.3[2]	311.3[3]	240.7[4]
ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (ล้านบาท)	113.6[2]	182.9[3]	179.6[4]
ประมาณการลดทุนจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealized Loss)[7]/[8] (ล้านบาท)	54.3	104.6	52.8
ประมาณการเงินลดทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายเงินสดอื่น (ล้านบาท)	15.4[2]	23.8[3]	8.3[4]
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Distributed Yield) (ร้อยละ)	**ไม่ต่ำกว่า 7.82**	**8.53**	**7.45**
ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (Dividend Yield)[7] (ร้อยละ)	**ไม่ต่ำกว่า 4.85**	**5.01**	**5.56**
ประมาณการอัตราเงินลดทุนจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealized Loss)[7]/[8] (ร้อยละ)	ไม่ต่ำกว่า 2.32	2.87	1.63
ประมาณการอัตราเงินลดทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายเงินสดอื่น (ร้อยละ)	ไม่เกิน 0.66	0.65	0.26
มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 2,345[5]	3,650.5[6]	3,232.2[6]

หมายเหตุ
[1] เฉพาะทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
[2] อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดย บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด
[3] อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่จัดทำโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
[4] อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ที่จัดทำโดยบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
[5] อ้างอิงจากสมมุติฐานเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 234.50 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขาย 10.00 บาท ซึ่งไม่เกินมูลค่าสูงสุดที่ได้รับจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติอนุมัติเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558
[6] มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ราคาหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยของ AMATAR และ WHART เท่ากับ 10.20 บาทต่อหน่วย และ 10.40 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ
[7] อายุเฉลี่ยสำหรับการคำนวณอัตราคืนเงินแบบเส้นตรงคำนวณจากระยะเวลาของทรัพย์สินที่ลงทุนแบบสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) ถ่วงน้ำหนักด้วยราคาประเมินเฉลี่ย โดยอายุเฉลี่ยของ TREIT AMATAR และ WHART เท่ากับ 29.95 ปี 30.00 ปี และ 26.76 ปี ตามลำดับ
[8] ประมาณการอัตราเงินลดทุนจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealized Loss) คำนวณโดยใช้มูลค่าเข้าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่ลงทุนแบบสิทธิการเช่าของแต่ละกอง โดยที่สมมติฐานการลดลงแบบเส้นตรงตามอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินข้างต้น ซึ่งเป็นเพียงตัวอย่างในการแสดงผลกระทบจากการลดลงของมูลค่าของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมตามอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าเท่านั้น รายการขาดทุนที่ไม่ใช้เงินสดที่เกิดจากการปรับลดมูลค่าทรัพย์สินที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะถูกกำหนดจากการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Book Building) ซึ่งมูลค่าในการเข้าลงทุนดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่นักลงทุนต้องการ ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่เสนอขาย ณ เวลานั้นๆ ซึ่งจะสะท้อนอัตราจ่ายที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดหวัง และเป็นไปตามกลไกอุปสงค์ และอุปทานของตลาด

อย่างไรก็ดี ทางผู้จัดการกองทรัสต์ และ ที่ปรึกษาทางการเงินคาดว่ามูลค่าทรัพย์สินสุดท้ายอาจต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3,300 ล้านบาท

นอกจากนั้นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่ายังมีโอกาสในการบริหารทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมให้แสวงหารายได้เพิ่มเติม เช่น การแสวงหารายได้เพิ่มเติมจากการให้เช่าพื้นที่หลังคาคลังสินค้าเพื่อติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ ซึ่งปัจจุบันการให้เช่าพื้นที่ติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ได้ดำเนินการบนคลังสินค้าหลายแห่งของทีพาร์คแล้วโดยสามารถให้เช่าในอัตรา 6 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่ง ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 มีคลังสินค้าที่ให้บริการเช่าพื้นที่ติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์แล้วจำนวน 3,300 ตารางเมตร ทั้งนี้หากพิจารณาถึงพื้นที่คลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีคลังสินค้าที่สามารถนำพื้นที่หลังคาออกให้เช่าเพิ่มเติมได้เท่ากับประมาณ 129,782 ตารางเมตร

อย่างไรก็ตาม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่หลังคาเพื่อติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น นโยบายการสนับสนุนการใช้พลังงานทางเลือกของภาครัฐ ผลตอบแทนของผู้ประกอบการกิจการผลิตไฟฟ้าจากเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ เป็นต้น ทั้งนี้ คลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนมีศักยภาพในการหารายได้เพิ่มเติม เนื่องจากคลังสินค้าดังกล่าวได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงงาน และตั้งอยู่ในเขตพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งหากกองทรัสต์ให้เช่าคลังสินค้าดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโรงงาน จะทำให้กองทรัสต์สามารถมีรายได้ส่วนเพิ่ม การสร้างประโยชน์เพิ่มเติมจากพื้นที่เช่า เนื่องจากโรงงานที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมี ค่า Floor Area Ratio (FAR) (สัดส่วนระหว่างพื้นที่เช่าต่อเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด) อยู่ประมาณร้อยละ 30.52 สำหรับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ และร้อยละ 38.47 สำหรับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า ซึ่งต่ำกว่าเมื่อเทียบกับโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมที่ทรัพย์สินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ซึ่งมี FAR ที่ประมาณร้อยละ 45.00 ถึง ร้อยละ 55.00 (ค่าเฉลี่ยกลางที่ร้อยละ 50.00) โดยสัดส่วนที่ต่ำกว่านี้มีผลทำให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้เพิ่มโดยเพิ่มพื้นที่ในการเช่าด้วยการต่อเติมอาคารโรงงานเดิมหรือสร้างโรงงานใหม่ในที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารโรงงานนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญและมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับ ให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารโรงงาน โดยพิจารณาจากผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

อนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นบางประการที่แตกต่างไปจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (โดยมีรายละเอียดแสดงในหนังสือชี้ชวนส่วนที่ 2 ข้อ 2.7 การลงทุนในทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์)

1.3 วัตถุประสงค์ของการระดมทุนในครั้งนี้

กองทรัสต์จะทำการระดมเงินทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ ใช้เงินกู้ยืม เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนและการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 61.8 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 26 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 66,000 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ 68.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 9,100 ตารางเมตร
3. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 62 ไร่ 1 งาน 58.4 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 2 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 56,700 ตารางเมตร
4. สิทธิการเช่าที่ดินประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 17.5 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต ประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 1,482 ตารางเมตร
5. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 74.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 7,050 ตารางเมตร
6. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 24 ไร่ 2 งาน 47 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 14,850 ตารางเมตร

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่าเป็นหลัก หรือบางกรณีดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เพื่อมุ่งเน้นการก่อให้เกิดรายได้ โดยคาดว่าจะได้รับเงินจากการระดมทุนในครั้งนี้จำนวน 2,243.0 ล้านบาท และจากการกู้ยืมเงินจำนวน 961.3 ล้านบาท โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้วจะเหลือเงินที่จะนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวน 3,159.3 ล้านบาท

1.4 การกู้ยืมเงิน

ในการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ ซึ่งมีรายละเอียดเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลัก
วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,800,000,000 บาท แต่กองทรัสต์จะกู้ยืมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้เท่ากับ 961,285,714 บาท เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด

ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.25 โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)	
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน	
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้*	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 7	ปลอดการชำระคืนเงินต้น
	ปีที่ 8	ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น
	ปีที่ 9	ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น
	ปีที่ 10	ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น จำนวน 84 เดือน* หลังจากนั้นจะชำระเป็นราย 6 เดือน	
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน	
เงื่อนไขการกู้ยืม	1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด (Negative Pledge) 2. ตกลงให้ธนาคารผู้ให้เงินกู้มีสิทธิในการให้บริการทางการเงินก่อนสถาบันการเงินอื่น ในกรณีที่อัตราหรือราคาที่ทรัสต์ได้รับจากธนาคารผู้ให้เงินกู้อยู่ในอัตราที่เทียบเท่ากับหรือดีกว่าสถาบันการเงินอื่น (Right to Match) 3. กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติในเรื่องต่างๆตามที่ระบุส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 หัวข้อการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนครั้งแรก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent)	

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

* เริ่มนับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก หรือวันอื่นที่ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 1 หัวข้อ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากจากการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมครั้งนี้ กองทรัสต์อาจกู้ยืมจำนวน 961.3 ล้านบาท ตามที่ได้ระบุไว้ในข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าในการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ จะกู้ยืมเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด หรือคิดเป็นมูลค่าเงินกู้ยืมโดยประมาณ 961.3 ล้านบาท ซึ่งภายหลังจากเข้าลงทุนดังกล่าว สัดส่วนของจำนวนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์จะเท่ากับร้อยละ 25 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เมื่อคิดจากฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทั้งนี้ มูลค่าเงินกู้ยืมที่จะเกิดขึ้นจริงจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด จำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และราคาสุดท้ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ในจำนวนที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกเหนือจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมตามที่ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกระบวนการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอนาคต เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด และเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

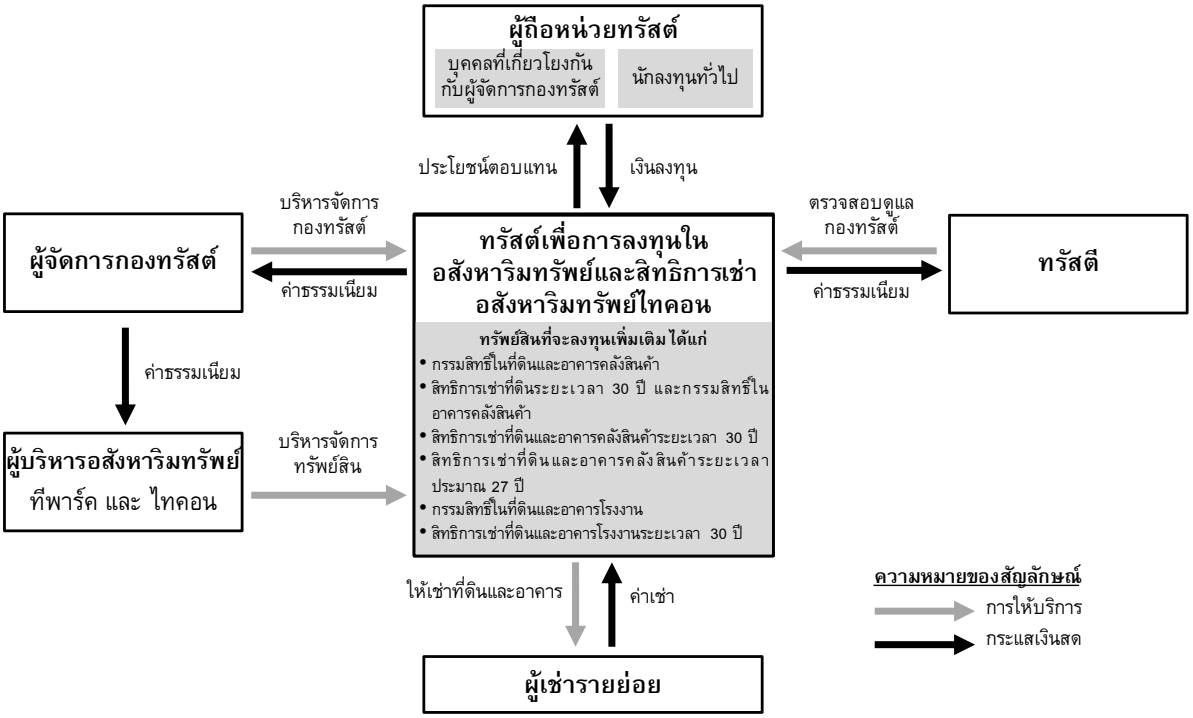
1.4 การจัดตั้งกองทรัสต์และโครงสร้างของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TREIT” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และจะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า โอนและ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง

การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตี (Trustee) ตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (Trust Deed) สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น อีกทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แผนภาพแสดงโครงสร้างของกองทรัสต์



หมายเหตุ ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยตรง

1.5 นโยบายการลงทุน

การลงทุนของกองทรัสต์มี 2 ประเภท คือ การลงทุนในทรัพย์สินหลัก และการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อเป็นการบริหารทรัพย์สินที่เป็นสภาพคล่องส่วนเกินให้เกิดผลประโยชน์ตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นคลังสินค้า โรงงาน และ/หรือสำนักงาน ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยกองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดซึ่งในปัจจุบันได้แก่ร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายได้แล้วและมีสิทธิออกเสียงของบริษัทนั้น และผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะต้องมีมาตรการหรือกลไกในการดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด รวมถึงการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาต)

1.6 ข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(1) ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ตารางสรุปข้อมูลของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าแยกตามที่ตั้ง

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	อายุอาคาร เฉลี่ย (ปี)*
คลังสินค้า			
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา	4	5,540	3.10
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ)	4	15,800	2.91
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา	5	44,418	1.90
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	2	9,750	2.25
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	9	74,995	1.24
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)	1	10,020	1.25
รวมคลังสินค้า	25	160,523	1.71
โรงงาน			
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	2	6,750	5.89
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	11	33,350	1.75
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	4	8,675	10.10
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	1	1,625	8.35
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	2	3,600	2.41
รวมโรงงาน	20	54,000	3.85

หมายเหตุ * ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อายุอาคารคลังสินค้าและโรงงานเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานในแต่ละโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรมตามลำดับ

สำหรับอายุของสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก มีสภาพดีและอายุน้อย (สภาพใหม่) โดยอาคารส่วนใหญ่มีอายุน้อยกว่า 4 ปี โดยหากคิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้า จะพบว่าพื้นที่ทั้งหมดของอาคารคลังสินค้าที่ให้เช่ามีอายุเฉลี่ยน้อยกว่า 4 ปี และพื้นที่ร้อยละ 75.09 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโรงงานมีอายุเฉลี่ยน้อยกว่า 4 ปี

(2) แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก - โรงงาน

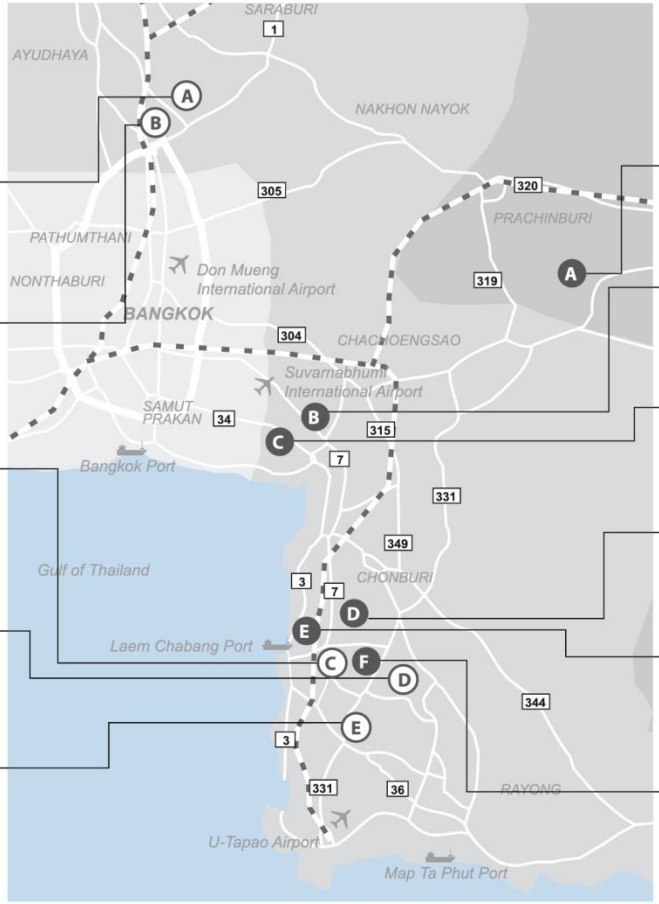
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จ. อยุธยา
จำนวนโรงงาน : **1 โรง (1 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 1,625 ตร.ม.
เนื้อที่ : **2 ไร่ 2 งาน 7.2 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมบางหว้า (ไฮเทค) จ. อยุธยา
จำนวนโรงงาน : **4 โรง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 8,675 ตร.ม.
เนื้อที่ : **13 ไร่ 2 งาน 58 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จ. ชลบุรี
จำนวนโรงงาน : **11 โรง (11 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 33,350 ตร.ม.
เนื้อที่ : **66 ไร่ 1 งาน 45.6 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จ. ชลบุรี
จำนวนโรงงาน : **2 โรง (2 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 3,600 ตร.ม.
เนื้อที่ : **7 ไร่ 89 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ. ระยอง
จำนวนโรงงาน : **2 โรง (2 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 6,750 ตร.ม.
เนื้อที่ : **11 ไร่ 2 งาน 27.6 ตร.ว.**



ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก – คลังสินค้า

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จ.ปราจีนบุรี
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง (1 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 10,020 ตร.ม.
เนื้อที่ : **13 ไร่ 8 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค บางนา จ.ฉะเชิงเทรา
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 5,540 ตร.ม
เนื้อที่ : **7 ไร่ 46 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1จ.สมุทรปราการ
จำนวนคลังสินค้า : **5 หลัง (9 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **74,995 ตร.ม.**
เนื้อที่ : **98 ไร่ 3 งาน 7.6 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา จ.ชลบุรี
จำนวนคลังสินค้า : **3 หลัง (5 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 44,418 ตร.ม.
เนื้อที่ : **52 ไร่ 2 งาน 16 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 จ.ชลบุรี
จำนวนคลังสินค้า : **2 หลัง (2 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 9,750 ตร.ม.
เนื้อที่ : **13 ไร่2 งาน 26 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ) จ.ชลบุรี
จำนวนคลังสินค้า : **2 หลัง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : 15,800 ตร.ม.
เนื้อที่ : **16 ไร่ 48.4 ตร.ว.**

ทีมา ผู้จัดการกองทรัสต์

ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

<table>
<tr><td>ประเภททรัพย์สิน</td><td colspan="5">คลังสินค้า</td><td colspan="4">โรงงาน</td></tr>
<tr><td>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (ภาพรวม)</td><td colspan="5">1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า (ถึง 21 ธ.ค. 2587)
3. สิทธิการเช่าที่ดิน* และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 28 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน</td></tr>
<tr><td rowspan="8">ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม)</td><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ถึง 21 ธ.ค. 2587)</td><td>กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า</td><td>นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้</td><td>จำนวน 2 ยูนิต</td><td rowspan="8">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน</td><td rowspan="8">กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ)</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td rowspan="5">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน</td><td rowspan="5">กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า</td><td>นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง</td><td>จำนวน 11 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา</td><td>จำนวน 5 ยูนิต</td><td>นิคมอุตสาหกรรม บ้านหว้า (ไฮเทค)</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2</td><td>จำนวน 2 ยูนิต</td><td>สวนอุตสาหกรรม โรจนะ</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>สวนอุตสาหกรรม โรจนะ (ปราจีนบุรี)</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td><td rowspan="2">นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี</td><td rowspan="2">จำนวน 2 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1</td><td>จำนวน 9 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td><td>สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td></tr>
<tr><td rowspan="4">รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน</td><td rowspan="2">ที่ดิน</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 99 ไร่ 0 งาน 98.5 ตารางวา</td><td rowspan="2">ที่ดิน</td><td colspan="2" rowspan="2">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 101 ไร่ 1 งาน 92.2 ตารางวา</td></tr>
<tr><td colspan="4">สิทธิการเช่าที่ดิน*
เนื้อที่รวมประมาณ 105 ไร่ 3 งาน 53.6 ตารางวา</td></tr>
<tr><td rowspan="2">สิ่งปลูกสร้าง</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
จำนวน 9 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต
พื้นที่อาคารรวมประมาณ 85,528 ตารางเมตร</td><td rowspan="2">สิ่งปลูกสร้าง</td><td colspan="2" rowspan="2">กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน
จำนวน 20 ยูนิต
พื้นที่อาคารรวมประมาณ 54,000 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td colspan="4">สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า
จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต
พื้นที่อาคารรวมประมาณ 74,995 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td>มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุน</td><td colspan="5">2,838 ล้านบาท</td><td colspan="4">1,390 ล้านบาท</td></tr>
</table>

หมายเหตุ * ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 เดิมเป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 28 ปี แต่เนื่องจากทีพาร์คได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม กองทรัสต์จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับทีพาร์ค เพื่อรับรองฐานะของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากทีพาร์ค โดยให้การเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์และทีพาร์คยังคงมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

(3) ราคาประเมินของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

มูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 1 เมษายน 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทของทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (ล้านบาท) โดย บริษัท เวลท์ แอพไพรซัล จำกัด ณ วันที่ 1 เมษายน 2558
คลังสินค้า	(1) กรรมสิทธิ์โนที่ดินและกรรมสิทธิ์โนอาคารคลังสินค้า	1,446.71
	(2) สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า และกรรมสิทธิ์โนอาคารคลังสินค้า	109.29
	(3) สิทธิการเช่าที่ดิน* และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 28 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)	1,204.61
	รวมการลงทุนในคลังสินค้า	2,760.61
โรงงาน	กรรมสิทธิ์โนที่ดินและกรรมสิทธิ์โนอาคารโรงงาน	1,340,89
รวม ราคาประเมินของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก		**4,101.50**

หมายเหตุ * ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 เดิมเป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 28 ปี แต่เนื่องจากทีพาร์คได้รับโอนกรรมสิทธิ์โนที่ดินทั้งหมดแล้วจากเจ้าของกรรมสิทธิ์โนที่ดินเดิม กองทรัสต์จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับทีพาร์คเพื่อรับรองฐานะของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากทีพาร์ค โดยให้การเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์และทีพาร์คยังคงมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย

(4) ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปข้อมูลของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าแยกตามที่ตั้ง

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	อายุอาคารเฉลี่ย (ปี)*
อาคารคลังสินค้า			
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา	6	9,100	4.2
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2	4	9,800	0.8
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	4	11,400	1.1
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	13	34,200	2.2
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1	5	10,600[1]	0.7
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	1	1,482	-
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	13	56,700	0.2
รวมอาคารคลังสินค้า	46	133,282[2]	1.2
อาคารโรงงาน			
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	1	1,200	6.5
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	1	3,600	1.4
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	1	2,250	0.7
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	4	14,850	2.3
รวมอาคารโรงงาน	7	21,900	2.2
รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน	53	155,182[3]	1.3

หมายเหตุ * ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อายุอาคารคลังสินค้าและโรงงานเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานในแต่ละโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรมตามลำดับ

[1] หากคำนวณพื้นที่อาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 11,162 ตารางเมตร

[2] หากคำนวณพื้นที่รวมอาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 133,844 ตารางเมตร

[3] หากคำนวณพื้นที่รวมอาคารคลังสินค้าและโรงงานตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 155,744 ตารางเมตร

สำหรับอายุของสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม มีสภาพดีและอายุน้อย (สภาพใหม่) โดยอาคารส่วนใหญ่มีอายุน้อยกว่า 4 ปี โดยหากคิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้า จะพบว่าร้อยละ 93.17 ของพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งหมด และพื้นที่ร้อยละ 80.82 ของพื้นที่อาคารโรงงานมีอายุเฉลี่ยน้อยกว่า 4 ปี

(5) แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

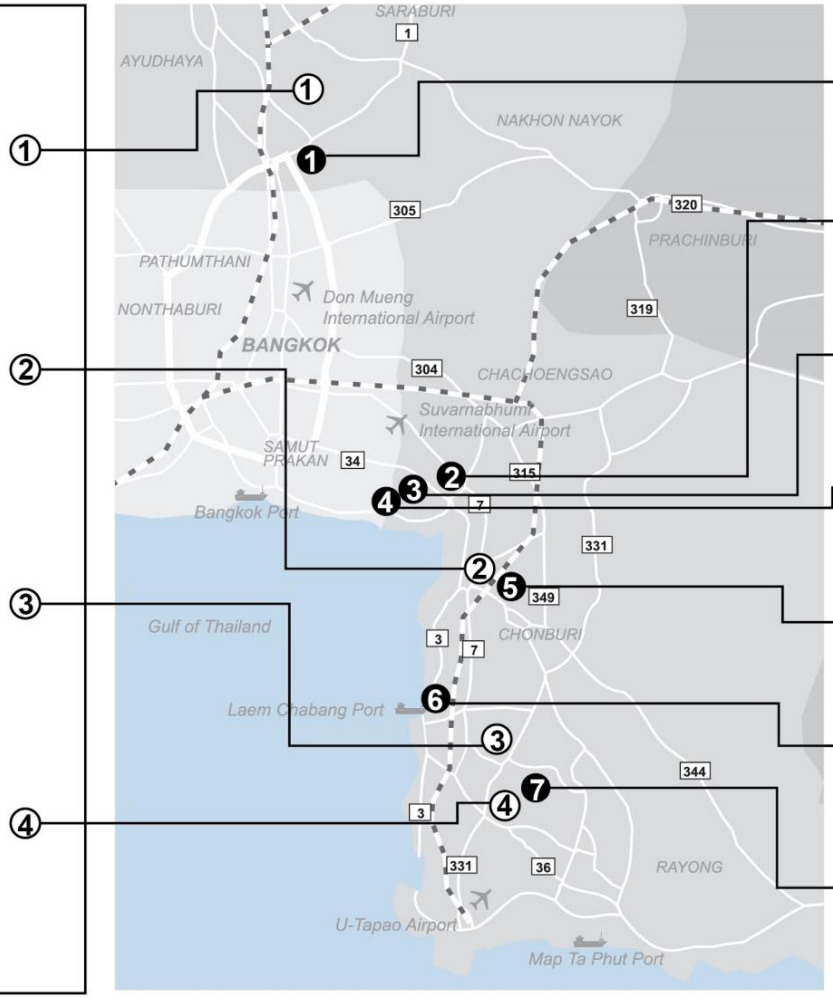
ทรัพย์สินประเภทโรงงานที่กจะลงทุนเพิ่มเติม

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จ. อยุธยา
จำนวนโรงงาน : **1 โรง (1 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **1,200 ตร.ม.**
เนื้อที่ประมาณ : **2 ไร่ 1 งาน 28.0 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จ.ชลบุรี
จำนวนโรงงาน : **4 โรง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **14,850 ตร.ม.**
เนื้อที่ประมาณ : **24 ไร่ 2 งาน 47 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมเหมราช จ.ชลบุรี
จำนวนโรงงาน : **1 โรง (1 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **3,600 ตร.ม.**
เนื้อที่ประมาณ : **8 ไร่ 33.0 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง
จำนวนโรงงาน : **1 โรง (1 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **2,250 ตร.ม.**
เนื้อที่ประมาณ : **4 ไร่ 13.5 ตร.ว.**



ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าที่กจะลงทุนเพิ่มเติมครั้ง

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 จ.อยุธยา
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **9,800 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **11 ไร่ 3 งาน 59.0 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนาจ.ฉะเชิงเทรา
จำนวนคลังสินค้า : **2 หลัง (6 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **9,100 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **12 ไร่ 68 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 จ.สมุทรปราการ
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง (1 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **1,482 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **3 ไร่ 17.5 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 จ.สมุทรปราการ
จำนวนคลังสินค้า : **2 หลัง (13 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **56,700 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **62 ไร่ 1 งาน 58.4 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 จ.ชลบุรี
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง(5 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **10,600 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **13 ไร่ 2 งาน 11.2 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 จ.ชลบุรี
จำนวนคลังสินค้า : **3 หลัง (13 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **34,200 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **41 ไร่ 2 งาน 27.0 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) จ.ระยอง
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **11,400 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **12 ไร่ 3 งาน 64.6 ตร.ว.**

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

ลักษณะการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

<table>
<tr><th>ประเภท</th><th colspan="5">อาคารคลังสินค้า</th><th colspan="5">อาคารโรงงาน</th></tr>
<tr><td>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (ภาพรวม)</td><td colspan="5">1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
3. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
4. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 27 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586</td><td colspan="5">1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน
2. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</td></tr>
<tr><td rowspan="9">ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม)</td><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา</td><td>จำนวน 6 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี</td><td>กรรมสิทธิ์ใน อาคารคลังสินค้า</td><td rowspan="5"></td><td>สวนอุตสาหกรรม โรจนะ</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td><td rowspan="3">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน</td><td rowspan="3">กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td rowspan="4">กรรมสิทธิ์ใน ที่ดิน</td><td rowspan="4">กรรมสิทธิ์ใน อาคารคลังสินค้า</td><td>นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td>นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2</td><td>จำนวน 13 ยูนิต</td><td>นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี</td><td>สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1</td><td>จำนวน 5 ยูนิต</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 27 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td><td>สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 27 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3</td><td>จำนวน 13 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี</td><td>สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปี</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</td><td rowspan="2">ที่ดิน</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 61.8 ตารางวา</td><td rowspan="2">ที่ดิน</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 74.5 ตารางวา</td></tr>
<tr><td colspan="4">สิทธิการเช่าที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 77 ไร่ 2 งาน 43.9 ตารางวา</td><td colspan="4">สิทธิการเช่าที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 2 งาน 47 ตารางวา</td></tr>
<tr><td rowspan="2">สิ่งปลูกสร้าง</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
จำนวน 8 หลัง แบ่งเป็น 32 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 75,100 ตารางเมตร*</td><td rowspan="2">สิ่งปลูกสร้าง</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน
จำนวน 3 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 7,050 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td colspan="4">สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า
จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 14 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 58,182 ตารางเมตร</td><td colspan="4">สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน
จำนวน 4 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 14,850 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td>มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุน</td><td colspan="5">2,591.7 ล้านบาท</td><td colspan="5">567.5 ล้านบาท</td></tr>
</table>

หมายเหตุ *หากคำนวณพื้นที่อาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 75,662 ตารางเมตร

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

(6) ราคาที่ลงทุนเปรียบเทียบราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และข้อมูลราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทของทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	มูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สินในแต่ละกลุ่ม[1] (ล้านบาท)		สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด[2] (ร้อยละ)
			Knight Frank[3]	Nexus[4]	
คลังสินค้า	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	1,467.2	1,341.20	1,319.90	12.30
	(2) สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	168.8	162.70	163.40	3.77
	(3) สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า	926.8	898.30	907.60	3.18
	(4) สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)	28.9	25.30	25.20	14.76
	รวมการลงทุนในคลังสินค้า	2,591.7	2,427.50	2,416.10	8.32
โรงงาน	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน	179.1	171.6	165.5	8.70
	(2) สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า	388.4	357.7	345.5	12.42
	รวมการลงทุนในโรงงาน	529.5	529.3	511.0	11.22
รวมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนทั้งหมด		**3,159.3**	**2,956.80**	**2,972.10**	**8.83[2]**
รวม ราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการ			**2,903.00**		

หมายเหตุ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2557

(2) คิดเป็นร้อยละของราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ต่ำสุดของแต่ละรายการของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

(3) Knight Frank หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(4) Nexus หมายถึง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้ง 2 รายเลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้เป็นมูลค่าที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนกว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

(7) ราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ประเภทของทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุน	ราคาประเมินของทรัพย์สินโดยวิธีคิดต้นทุนทดแทน (ล้านบาท)	
		Knight Frank[(1)]	Nexus[(2)]
คลังสินค้า	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	1,092.80	1,070.80
	(2) สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า	130.80	130.30
	(3) สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า	780.30	782.00
	(4) สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)	24.30	27.30
	รวมการลงทุนในคลังสินค้า	2,028.20	2,010.40
โรงงาน	(1) กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน	131.10	129.70
	(2) สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า	226.90	215.40
	รวมการลงทุนในโรงงาน	358.00	345.10
รวมทรัพย์สินที่เข้าลงทุนทั้งหมด		**2,386.20**	**2,355.50**

หมายเหตุ (1) Knight Frank หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(2) Nexus หมายถึง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2558

ราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ข้างต้นมีไว้เพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาเกี่ยวกับการทำสัญญาประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนเพียงเท่านั้น

(8) ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์

ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 61.8 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 26 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 66,000 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ 68.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 9,100 ตารางเมตร
3. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 62 ไร่ 1 งาน 58.4 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 2 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 56,700 ตารางเมตร
4. สิทธิการเช่าที่ดินประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 17.5 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต ประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 1,482 ตารางเมตร
5. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 74.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 7,050 ตารางเมตร

6. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 24 ไร่ 2 งาน 47 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 14,850 ตารางเมตร

ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง ทีพาร์คและไทคอน ซึ่งมีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สินดังกล่าวมาโดยตลอด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว โดยจะรับผิดชอบในการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ การทำการตลาดโดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้ง การดำเนินการส่งเสริมการตลาด การให้ผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่เข้าชมทรัพย์สิน และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน โดยรวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่ทรัสต์จะจ่ายให้กับผู้จัดการกองทรัสต์

(9) ลักษณะของสัญญาเช่าและผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์โดยทรัสตีในฐานะผู้ให้เช่าจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ (“ผู้เช่ารายย่อย”) ภายใต้สัญญาเช่า โดยสัญญาส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุ 3 ปี และบางส่วนเป็นสัญญาระยะยาวที่มีอายุระหว่าง 5 ถึง 10 ปี โดยนอกจากสัญญาเช่ายังรวมถึงสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันบางส่วนให้กับผู้ให้เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยผิดสัญญา

รายได้ของค่าเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีการกระจายตัวใน ด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และผู้เช่ารายใหญ่ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) <u>การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า</u>

ในปี 2558 และ 2559 มีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในปีดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวมประมาณ ร้อยละ 10.5 และในปี 2560 มีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในปีดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 43.4 ของสัญญาเช่าทั้งหมด โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	คลังสินค้า	โรงงาน	รวม
ภายในปี 2558	13.1	0.0	10.5
ภายในปี 2559	1.1	47.9	10.5
ภายในปี 2560	47.1	28.6	43.4
ภายในปี 2561	10.2	14.0	11.0
ภายในปี 2562	4.0	9.6	5.1
หลังจากปี 2562	24.5	0.0	19.6
รวม	100.0	100.0	100.0

<u>ที่มา</u> ทีพาร์คและไทคอน

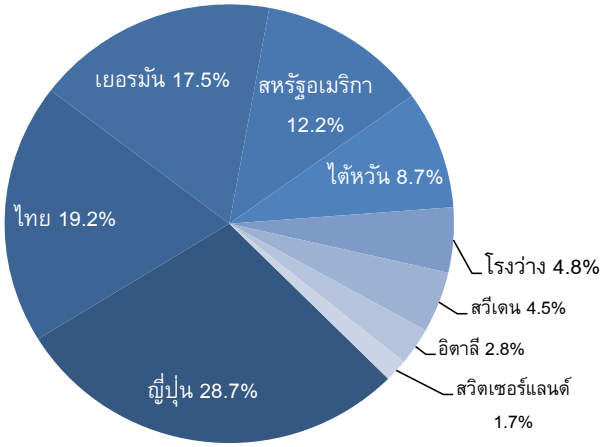
หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณจะเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังเดือนมิถุนายน จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

อนึ่ง ภายในปี 2558 มีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าจำนวน 4 สัญญา คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 13.1 ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และร้อยละ 10.5 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามลำดับ

(ข) สัญชาติของผู้เช่า

ผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น โดยมีข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ ดังนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)*

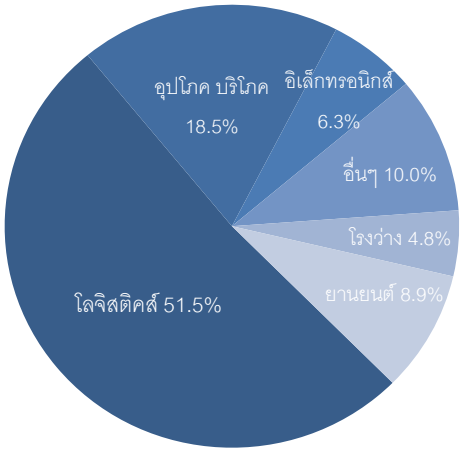


ที่มา ทีพาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(ค) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

ผู้เช่ามีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันและไม่กระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดเป็นการเฉพาะ โดยอุตสาหกรรมที่มีผู้เช่ามากที่สุด ได้แก่ โลจิสติคส์ รองลงมาเป็น อุปโภคบริโภค โดยมีข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจ ดังต่อไปนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)*



ที่มา ทีพาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(ง) ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรก

รายได้ตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมาจากผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือสูง โดยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกคิดเป็นร้อยละ 52.7 ของรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมด (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (พ.ศ.)
1	Berli Jucker Logistics Co., Ltd.	16.7	12.01	2570
2	Lazada Co., Ltd.	14.8	3.00	2560 และ 2562
3	CEVA Logistics (Thailand) Co., Ltd.	8.2	3.00	2558
4	Sun Inter Logistics Co., Ltd.	6.8	3.00	2560
5	Meiko Asia Co., Ltd.	6.3	3.00	2560

สำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น มีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และการพึ่งพิงของผู้เช่ารายใหญ่ (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม หัวข้อ ข้อมูลทั่วไปของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าและข้อมูลผู้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน)

สรุปภาพรวมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูลทั่วไปของอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก			ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม			ภาพรวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า											
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า 30 ปี	4	5,540	2.6	6	9,100	5.9	10	14,640	4.0
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	15,800	7.4	-	-	-	4	15,800	4.3
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	44,418	20.7	-	-	-	5	44,418	12.0
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	9,750	4.5	13	34,200	22.0	15	43,950	11.9
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	สิทธิการเช่าประมาณ 27 ปี (ถึง 21 ก.พ. 86)	สิทธิการเช่าประมาณ 27 ปี (ถึง 21 ก.พ. 86)	9	74,995	35.0	1	1,482	1.0	10	76,477	20.7
สวนอุตสาหกรรมโรจนะปราจีนบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	10,020	4.7	-	-	-	1	10,020	2.7
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	-	4	9,800	6.3	4	9,800	2.7
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	-	4	11,400	7.3	4	11,400	3.1
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	-	5	10,600	6.8	5	10,600	2.9
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3**	สิทธิการเช่า 30 ปี	สิทธิการเช่า 30 ปี	-	-	-	13	56,700	36.5	13	56,700	15.3
รวมอาคารคลังสินค้า			25	160,523	74.8	46	133,282	85.9	71	293,805	79.5

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก			ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม			ภาพรวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารโรงงาน											
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	6,750	3.1	1	2,250	1.4	3	9,000	2.4
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	11	33,350	15.5	-	-	-	11	33,350	9.0
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	8,675	4.0	-	-	-	4	8,675	2.3
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	1,625	0.8	1	1,200	0.8	2	2,825	0.8
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	3,600	1.7	1	3,600	2.3	3	7,200	1.9
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	สิทธิการเช่า 30 ปี	สิทธิการเช่า 30 ปี	-	-	-	4	14,850	9.6	4	14,850	4.0
รวมอาคารโรงงาน			20	54,000	25.2	7	21,900	14.1	27	75,900	20.5
รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน			45	214,523	100.0	53	155,182	100.0	98	369,705	100.0

หมายเหตุ * สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่า มีเงื่อนไขให้ทุบอาคารทิ้งเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่า

** ทีพาร์คตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนหรือให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตน เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

หากพิจารณาภาพรวมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รายได้ของค่าเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีการกระจายตัวใน ด้านการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และผู้เช่ารายใหญ่ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

(จ) การครบกำหนดอายุของสัญญาเช่า (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปีของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ดังต่อไปนี้

อาคารคลังสินค้า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	คลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก	คลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ภายในปี 2558	1.7	6.4	8.1
ภายในปี 2559	15.9	0.5	16.4
ภายในปี 2560	8.5	23.1	31.7
ภายในปี 2561	0.0	5.0	5.0
ภายในปี 2562	7.9	1.9	9.8
หลังจากปี 2562	16.9	12.0	29.0
รวม	50.9	49.1	100.0

อาคารโรงงาน

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	โรงงานที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก	โรงงานที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ภายในปี 2558	6.5	0.0	6.5
ภายในปี 2559	30.3	15.9	46.2
ภายในปี 2560	5.1	9.5	14.6
ภายในปี 2561	0.0	4.7	4.7
ภายในปี 2562	24.9	3.2	28.1
หลังจากปี 2562	0.0	0.0	0.0
รวม	66.8	33.2	100.0

ทรัพย์สินรวม (อาคารคลังสินค้า และโรงงาน)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก	ทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ภายในปี 2558	3.0	4.7	7.7
ภายในปี 2559	19.8	4.7	24.5
ภายในปี 2560	7.6	19.5	27.1
ภายในปี 2561	0.0	4.9	4.9
ภายในปี 2562	12.4	2.3	14.7
หลังจากปี 2562	12.4	8.8	21.2
รวม	55.2	44.8	100.0

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณจะเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

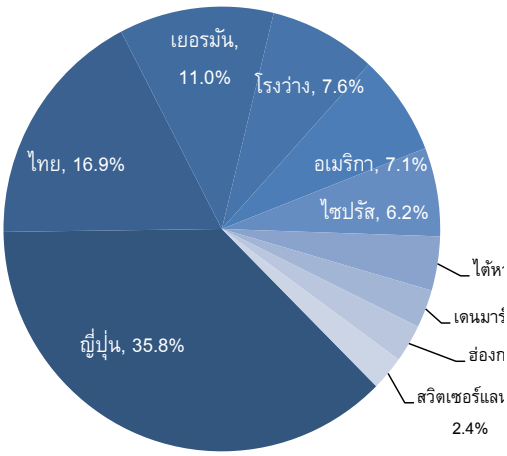
ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

อนึ่ง ภายในปี 2558 มีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าจำนวน 8 สัญญา คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมร้อยละ 7.7 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่สัญญาเช่าจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าข้างต้นไม่ต่อสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

(ฉ) สัญชาติของผู้เช่า

มีผู้เช่าในปัจจุบันที่เช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพยสินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ส่วนใหญ่จะเป็นบริษัทสัญชาติญี่ปุ่น โดยมีข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามสัญชาติ ดังนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)*



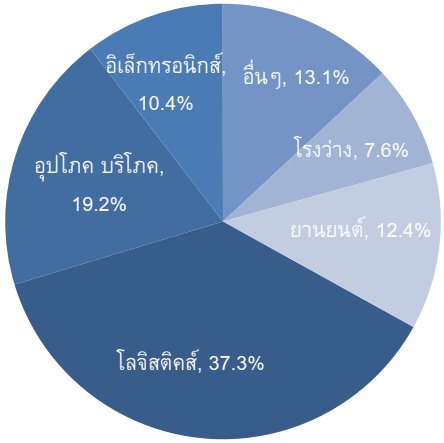
หมายเหตุ * รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจาก เดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(ช) ประเภทอุตสาหกรรมของผู้เช่า

ผู้เช่ามีการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แตกต่างกันและไม่กระจุกตัวในอุตสาหกรรมใดเป็นการเฉพาะ โดยอุตสาหกรรมที่มีผู้เช่ามากที่สุด ได้แก่ โลจิสติคส์ รองลงมาเป็น อุปโภคบริโภค โดยมีข้อมูลของผู้เช่าจำแนกตามประเภทธุรกิจ ดังต่อไปนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)*



หมายเหตุ * รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจาก เดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(ซ) ผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรก

รายได้ตามสัญญาเช่าส่วนใหญ่จะมาจากผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือสูง โดยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกคิดเป็นร้อยละ 32.7 ของรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมด ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ชื่อผู้เช่า	สัดส่วนรายได้ตามสัญญาเช่าของทั้งหมด (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่า (ปี)	ปีที่ครบกำหนดสัญญาเช่า (พ.ศ.)
1	Berli Jucker Logistics Co., Ltd.	7.9	12.01	2570
2	Lazada Co., Ltd.	7.0	3.00	2560 และ 2562
3	Global Piping Solutions Co., Ltd.	6.7	5.00	2562
4	Mitsubishi Motors (Thailand) Co., Ltd.	5.6	3.00	2559
5	Siam Makro Public Co., Ltd.	5.6	10.01	2567

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจาก เดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ) โดยไม่นับรวมอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่ว่างและมีการรับประกันผู้เช่า

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

ภาพรวมสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น มีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า สัญชาติของผู้เช่า และการพึ่งพิงของผู้เช่ารายใหญ่ที่ดีขึ้น โดยสัญญาเช่าของผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกดังกล่าวนั้นส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าระยะยาวและอายุสัญญาเช่าครบกำหนดในเวลาที่แตกต่างกันไป และ หากพิจารณาโดยรวมแล้วจะพบว่า ภาพรวมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีผู้เช่ารายใหญ่เป็นบริษัทขนาดใหญ่และมีความน่าเชื่อถือ จึงคาดว่าความเสี่ยงของรายได้ตามสัญญาเช่าจากการกระจุกตัวของผู้เช่าจะมีจำกัด (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม หัวข้อ สรุปภาพรวมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม)

สิทธิในการซื้อทรัพย์สิน (Option to Buy)

นอกเหนือจากลักษณะของสัญญาเช่าที่ได้กล่าวไปในข้างต้นแล้ว สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งเป็นสัญญาที่ไทคอนในฐานะผู้ให้เช่า ทำกับผู้เช่ารายย่อยบางราย จำนวน 7 สัญญา ให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ที่ดินและอาคารโรงงาน (Option to Buy) ตามราคาใช้สิทธิ (Exercise Price) และวันใช้สิทธิ (Exercise Date) ที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญา โดยทรัพย์สินที่เป็นโรงงานจำนวน 1 หลัง ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิซื้อทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าครั้งแรก (ณ วันที่ 31 มกราคม 2559) ในราคาอาคารและที่ดินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ส่วนอีก 6 หลัง ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิซื้อทรัพย์สินได้ตลอดระยะเวลาการเช่าครั้งแรก ในราคาอาคารตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและราคาที่ดินในราคาตลาด ณ วันที่ใช้สิทธิซื้อ

ผู้จัดการกองทรัสต์ มีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าว เป็นทรัพย์สินมีศักยภาพ ทั้งในแง่ ทำเลที่ตั้ง ความน่าเชื่อถือของผู้เช่า หรือระยะคงเหลือของสัญญาเช่าและการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามซึ่งตรงตามวัตถุประสงค์ในการสร้างรายได้ในระยะยาวให้กับทรัสต์ ประกอบกับจากการตรวจสอบข้อมูลการใช้สิทธิในช่วง 5 ปีที่ผ่านมาพบว่ามีการใช้สิทธิเพียงร้อยละ 4.68 ของพื้นที่เช่าตามสัญญาที่มีสิทธิซื้อทรัพย์สินทั้งหมด ทั้งนี้ กองทรัสต์ยังจะจัดให้มีมาตราการป้องกันความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม ตามที่กล่าวมาข้างต้น และเป็นไปตามเงื่อนไขการลงทุนตามประกาศของ ก.ล.ต.ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับสิทธิของผู้เช่ารายย่อยในการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (Option to Buy)

สิทธิในการย้ายไปเช่าคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์คก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า (Option to Swap)

อนึ่ง เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางรายการซึ่งตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 มีสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยทำกับทีพาร์คจำนวนรวม 12 ยูนิต ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการย้ายไปคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์ค ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าได้ (Option to Swap) (ทั้งนี้ กลุ่มทีพาร์ค หมายถึง ทีพาร์ค กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์) กล่าวคือผู้เช่ารายย่อยสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าเดิม และย้ายไปเช่าคลังสินค้าอื่นในกลุ่มทีพาร์คได้ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าโดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า อนึ่ง สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีเงื่อนไขดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0 ของพื้นที่รวมของอาคารของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.7 ของพื้นที่รวมของอาคารของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ดังนั้น เพื่อมิให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสัญญาเช่าดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น ทีพาร์คตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวมีการต่อสัญญาเช่าและยังคงเงื่อนไขดังกล่าวอยู่ ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น ทีพาร์คตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิในการย้ายไปคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์ค

(10) ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายหลักของคลังสินค้าและโรงงาน

รายได้หลักของการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานประกอบด้วยรายได้ค่าเช่ารายได้ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในขณะที่ค่าใช้จ่ายหลักได้แก่ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร โดยรายละเอียดของรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับสัญญาเช่าที่เป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุ 3 ปี ส่วนใหญ่มีการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการแบบคงที่ตลอดอายุสัญญา และสำหรับสัญญาระยะยาวที่มีอายุระหว่าง 5 ถึง 10 ปี จะมีการกำหนดค่าเช่าและค่าบริการทั้งแบบคงที่ หรือ มีการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการเป็นลำดับขั้นตามอายุสัญญา

โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายหลัก				(หน่วย: ล้านบาท)
อาคารคลังสินค้า	**ปี 2555**	**ปี 2556**	**ปี 2557**	**6 เดือนแรก ปี 2558**
รายได้ค่าเช่าหลัก	5.61	10.69	25.64	38.30
รายได้ค่าบริการ	2.19	8.80	21.63	32.69
รายได้ค่าบริการส่วนกลาง	0.16	1.44	2.89	4.81
รายได้ค่าเช่ารวม	7.96	20.93	50.16	75.80
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	0.17	0.37	3.00	0.71
อาคารโรงงาน	**ปี 2555**	**ปี 2556**	**ปี 2557**	**6 เดือนแรก ปี 2558**
รายได้ค่าเช่าหลัก	4.55	12.01	18.48	14.75
รายได้ค่าบริการ	3.73	9.84	13.11	9.81
รายได้ค่าเช่ารวม	8.28	21.85	31.59	24.56
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	0.82	0.22	0.64	0.05

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

ทั้งนี้ผู้สนใจลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 ถึง 2 หัวข้อ การวิเคราะห์โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

อัตราการเช่าพื้นที่ในอดีต

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยคลังสินค้าจำนวน 11 หลัง 46 ยูนิต และโรงงานจำนวน 7 หลัง โดยมีข้อมูลในอดีตเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่เช่า จำนวนอาคารที่สร้างเสร็จ ดังต่อไปนี้

อัตราการเช่าพื้นที่ในอดีต				
อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน	**ปี 2555**	**ปี 2556**	**ปี 2557**	**6 เดือนแรก ปี 2558**
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	41	39	61	82
อาคารคลังสินค้า	**ปี 2555**	**ปี 2556**	**ปี 2557**	**6 เดือนแรก ปี 2558**
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	34	29	60	81
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	144	145	150	142
พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	29,450	43,300	86,800	131,800
จำนวนคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	14	19	34	45
อาคารโรงงาน	**ปี 2555**	**ปี 2556**	**ปี 2557**	**6 เดือนแรก ปี 2558**
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	93	69	62	90
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	179	197	198	204
พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	4,200	13,800	21,900	21,900
จำนวนโรงงานที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	2	4	7	7

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

หมายเหตุ - อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่แสดงในตารางข้างต้น คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลา หารด้วยผลรวมของพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ อัตราการเช่า ณ 30 มิถุนายน 2558 ของทรัพย์สินรวม ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และทรัพย์สินประเภทโรงงานเท่ากับร้อยละ 95 ร้อยละ 94 และร้อยละ 100 ตามลำดับ

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากสัญญาเช่าที่มีการปรับปรุงโดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ วันสิ้นงวดหรือวันสิ้นสุดสัญญาเช่าของช่วงเวลาที่อ้างอิงตามตาราง

1.7 งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 ของหนังสือชี้ชวน และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาเป็นคำรับรอง คำรับประกันหรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้หรือเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน นอกจากนี้ งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานจะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของหนังสือชี้ชวน

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้นข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในหนังสือชี้ชวนอาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และสอบทานโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 3 ของหนังสือชี้ชวน

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน (กรณีลงทุนทั้งหมด) (ประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง 30 พฤศจิกายน 2559)	**อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม**	**อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม**	**อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ – สุทธิ	374.9	283.2	658.2
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(41.1)	(26.3)	(67.4)
กำไรจากการดำเนินงาน	333.9	256.9	590.8
ดอกเบี้ยรับ	3.7	1.7	5.4
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(18.7)	(15.4)	(34.1)
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	(36.6)	(26.5)	(63.2)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	(3.4)	(2.3)	(5.7)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(1.3)	(0.6)	(1.9)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	(3.9)	(3.2)	(7.1)
ดอกเบี้ยจ่าย	(36.6)	(42.7)	(79.2)
รวมค่าใช้จ่ายสุทธิด้วยดอกเบี้ยรับ	(96.9)	(89.1)	(185.9)
กำไรสุทธิจากการลงทุน	237.0	167.8	404.9
บวก: รายการปรับปรุงกำไรสุทธิ – ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่าย	18.7	15.4	34.1
ประมาณการเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	**255.7**	**183.3**	**439.0**
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ล้านหน่วย)	342.5	234.3	576.8
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	0.7466	0.7825	0.7612
(1) ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (บาทต่อหน่วย)	0.6920	0.7166	0.7020
(2) ประมาณการเงินจ่ายจากการลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.0546	0.0659	0.0592

หมายเหตุ (ก) เงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจแตกต่างได้จากที่ประมาณการไว้

(ข) ประมาณการเงินจ่ายจากการลดทุนที่แสดงในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนั้น เกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดซึ่งถูกนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิสำหรับงวด ซึ่งการลดทุนเป็นการนำเงินส่วนที่สามารถจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์จ่ายคืนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุน เพื่อให้กระแสเงินสดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับมีความสอดคล้องกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วซึ่งสะท้อนสถานะเงินสดของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดีประมาณการเงินจ่ายจากการลดทุนเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนึ่ง รายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช้เงินสดข้างต้นเป็นเพียงการประมาณการ ดังนั้น จำนวนเงินที่ลดทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลง หากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากที่ประมาณการข้างต้น

สมมติฐานในการประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประมาณเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสมมติฐานว่ามีการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ หากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของทรัสต์) และไม่มีขาดทุนสะสม กองทรัสต์จะจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จากกำไรสุทธิไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับปี โดย กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจะคำนวณจาก กำไรสุทธิทางบัญชีและปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ เช่น กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่า หรือกำไรจากการทบทวนมูลค่าของเงินลงทุน การจ่ายชำระคืนเงินกู้หรือภาระผูกผันใดๆ ตามแผนการจ่ายที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือตามหนังสือแจ้งล่วงหน้าจากผู้จัดการกองทรัสต์ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับ 12 เดือนตามช่วงประมาณการ

ณ วันที่จัดทำหัวข้อนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ระบุจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายและมูลค่าเงินกู้ยืมที่แน่นอนแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินจึงทำการปรับปรุงการคำนวณประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้สอดคล้องกับมูลค่าการระดมทุนที่แท้จริง โดยสามารถสรุปได้ ดังนี้

สมมติฐานในการระดมทุน		**ประมาณการการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**		
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
● 2,243.0 ล้านบาท	961.3 ล้านบาท	7.47%	8.27%	7.79%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น ประกอบด้วย				
1) ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายจากกำไรสุทธิ		6.92%	7.60%	7.20%
2) ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายจากเงินลดทุน		0.55%	0.67%	0.59%

หมายเหตุ ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คำนวณโดยใช้ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หารด้วยเงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ดังนั้นอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับมูลค่าเงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และมูลค่าเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นสำคัญ

อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมด 224.3 ล้านหน่วย และมีการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 961.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และไม่อาจรับรองผลได้

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามเอกสารแนบ 3 ของหนังสือชี้ชวนที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเหมาะสม ณ วันที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต โดยสมมติฐานที่สำคัญตามที่ได้แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4.7.1 งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานของกองทรัสต์

หากกำหนดให้มูลค่าตามราคาประเมิน ณ สิ้นงวดการประเมิน ลดลงแบบเส้นตรงตามอายุของสิทธิการเช่า (ซึ่งทำให้เกิดรายการขาดทุนที่ไม่ใช้เงินสด (Unrealized Loss) ในการประมาณการ) ประมาณการประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรจะลดลง และประมาณการประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากเงินลดทุนจะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี จะไม่กระทบต่อประมาณการประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

กรณี ลงทุนทั้งหมด	**อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม[1]**	**อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม[2]**	**อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม**
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ล้านหน่วย)	342.5	224.3	566.8
ประมาณการเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	**0.7466**	**0.8275**	**0.7786**
(1) ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (บาทต่อหน่วย)	0.5519	0.5354	0.5458
(2) ประมาณการเงินจ่ายจากการลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1947	0.2921	0.2333
แบ่งเป็น (2.1) การลดทุนจากรายการผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	0.1401	0.2252	0.1738
(2.2) การลดทุนจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดอื่นๆ	0.0546	0.0669	0.0595
ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	**7.47%**	**8.27%**	**7.79%**
(1) ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ	5.52%	5.35%	5.46%
(2) ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการลดทุน	1.95%	2.92%	2.33%
แบ่งเป็น (2.1) การลดทุนจากรายการผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1.40%	2.25%	1.74%
(2.2) การลดทุนจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดอื่นๆ	0.55%	0.67%	0.59%

สมมติฐานการลดลงแบบเส้นตรงตามอายุของสิทธิการเช่าที่ดินข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างในการแสดงผลกระทบจากการลดลงของมูลค่าของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมตามอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าเท่านั้น รายการผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการลดทุนจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดอื่นๆ เป็นเพียงการประมาณการ ดังนั้น จำนวนเงินที่ลดทุนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการข้างต้น

1.8 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเรียกเก็บจากกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	เพดาน (% ของ NAV)	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายเป็นรายปี	**ไม่เกิน 3.00% ของ NAV**	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่จ่ายรายครั้ง*	**ไม่เกิน 5.75% ของ NAV**	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์		
• ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์	• ไม่เกิน 1.00% ต่อปีของ NAV	• 0.25% ต่อปีของ TAV
• ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของทรัสต์	• ไม่เกิน 0.50% ต่อปีของ NAV	• 2.00% ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนอาคารคลังสินค้า • 4.00% ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนอาคารโรงงาน
• ค่าธรรมเนียมพิเศษ	• ไม่เกิน 2.00% ต่อปีของ NAV	• 4.00% ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของทรัสต์ในส่วนอาคารคลังสินค้า • 6.00% ต่อปี ของกำไรจากการดำเนินงานของทรัสต์ในส่วนอาคารโรงงาน
• ค่านายหน้าในการหาผู้เช่ารายใหม่	• ไม่เกิน 1.00% ต่อปีของ NAV	• ไม่เกิน 3 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญากับผู้เช่ารายใหม่
• ค่านายหน้าในการซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	• ไม่เกิน 5.00% ของ NAV	• ไม่เกิน 5.00% ของมูลค่าทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อ/ขาย/โอนสิทธิการเช่า/รับโอนสิทธิการเช่า
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	ไม่เกิน 0.15% ต่อปีของ NAV	0.10% ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมผู้รับฝากทรัพย์สิน	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของ NAV	0.03% ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกิน 0.05% ต่อปีของ NAV	0.03% ต่อปีของ NAV
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน*	ไม่เกิน 0.50% ของ NAV	สำหรับการเสนอขายในครั้งนี้ ไม่เกิน 0.50% ของ NAV
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์*	ไม่เกิน 2.00% ของ NAV	สำหรับการเสนอขายในครั้งนี้ ไม่เกิน 2.00% ของ NAV
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์และส่งเสริมการขายหน่วยทรัสต์*	ไม่เกิน 0.50% ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	เพดาน	อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมนียมและค่าใช้จ่ายอื่น		
(1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งทรัสต์	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอน สินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของทรัสต์	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(5) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
(7) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ	• ไม่เกิน 1.00% ของ NAV	• ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัสต์	• ไม่เกิน 0.10% ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

หมายเหตุ - อัตราค่าธรรมเนียมที่แสดงไว้ในที่นี้ เป็นอัตราตามที่จ่ายจริงที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

- TAV หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value) และ NAV หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ (Net Asset Value)

* เป็นค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเป็นรายครั้ง เมื่อมีการระดมทุนเพิ่มเติม

1.9 เงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

(1) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ทั้งหมดทุกรายการตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเลือกลงทุนในทรัพย์สินบางรายการหรือดำเนินการยกเลิกการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดทุกรายการตามที่ระบุไว้ดังกล่าวข้างต้นแต่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

(ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ไม่ว่าจะเป็นบางรายการหรือทั้งหมดทุกรายการเนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือ

(ข) เกิดเหตุสุดวิสัย[2]ขึ้นกับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ

(ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่จะลงทุนเพิ่มเติมกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าตอบแทนและเงินอื่นใดหรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสมทั้งนี้ หลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วหากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการลดทุนและคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

[2] เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการซื้อขาย/เช่าทรัพย์สิน อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย การจลาจล การก่อการร้าย หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

2. <u>ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยทรัสต์</u>

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาหนังสือชี้ชวนอย่างรอบคอบโดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังต่อไปนี้ ก่อนการตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน เนื้อหาในรายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ของหนังสือชี้ชวน

<u>2.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</u>

2.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา

2.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

2.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าจากทีพาร์คหรือไทคอนเป็นกองทรัสต์หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน

2.1.4 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

2.1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทีพาร์คและไทคอนที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

2.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

<u>2.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน</u>

2.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

2.2.2 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

2.2.3 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

2.2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้าง

2.2.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

2.2.6 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

2.2.7 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยทำกับไทคอนในการซื้อโรงงานบางรายการ (Option to Buy)

2.2.8 ความเสี่ยงเรื่องสิทธิในการใช้ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะและการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินของทีพาร์คและ/หรือไทคอน

2.2.9 ความเสี่ยงเนื่องจากการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนติดภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน

2.2.10 ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์มีข้อจำกัดและ/หรือภาระในการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินบางรายการ

2.2.11 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการย้ายไปเช่าคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์คของผู้เช่ารายย่อยก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า (Option to Swap) บางรายการ

2.2.12 ความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือสัญชาติของผู้เช่ารายย่อย

2.3 ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

2.3.1 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

2.3.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

2.3.3 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

2.3.4 ความเสี่ยงจากผลกระทบทางธุรกิจต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายเงินให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรสุทธิของกองทรัสต์ รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.3.5 ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทรัสต์อาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในหนังสือชี้ชวน

2.3.6 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขายและการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

2.3.7 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

2.3.8 ความเสี่ยงจากการที่ทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

2.3.9 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนในราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในขณะนั้น

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

ส่วนที่ 2
ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

บริษัท	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 อาคารสาทรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 13/1 ห้อง 1308 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105556080444
Website	www.ticon.co.th/th/ticon-group/tman
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“กองทรัสต์”) ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ ทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“TREIT”) และตลาดหลักทรัพย์ได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TREIT” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558

บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้เสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุนทั่วไปในครั้งแรก (Initial Public Offering หรือ “IPO”) จำนวน 3,425,000,000 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 99 ไร่ 98.5 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 8 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 79,988 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 46.0 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 5,540 ตารางเมตร
3. สิทธิการเช่าที่ดิน[1] เนื้อที่ประมาณ 98 ไร่ 3 งาน 7.6 ตารางวา และ สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 74,995 ตารางเมตร อายุสิทธิการเช่าประมาณ 28 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)
4. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 101 ไร่ 1 งาน 92.2 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 20 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 54,000 ตารางเมตร

หลังจากกองทรัสต์ถูกจัดตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (“ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก”) ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่ทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

[1] ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 เดิมเป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 28 ปี แต่เนื่องจากทีพาร์คได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม กองทรัสต์จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับทีพาร์ค เพื่อรับรองฐานะของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากทีพาร์ค โดยให้การเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์และทีพาร์คยังคงมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย

ในครั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (Rights Offering) และต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) รวมถึงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีดังนี้

1. กรรมสิทธิ์โนที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 61.8 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์โนอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 26 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 66,000 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ 68.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์โนอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 9,100 ตารางเมตร
3. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 62 ไร่ 1 งาน 58.4 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 2 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 56,700 ตารางเมตร
4. สิทธิการเช่าที่ดินประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 17.5 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต ประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 1,482 ตารางเมตร
5. กรรมสิทธิ์โนที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 74.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์โนอาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 7,050 ตารางเมตร
6. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 24 ไร่ 2 งาน 47 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 14,850 ตารางเมตร

โดยประมาณการว่าจะได้รับเงินจากการระดมทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมจำนวน 2,243.0 ล้านบาท และจากการกู้ยืมประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือ 961.3 ล้านบาท โดยเมื่อหักค่าใช้จ่ายต่างๆ แล้ว กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้รับไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นจำนวน 3,159.3 ล้านบาท

ข้อมูลทั่วไป

1.1 สาระสาคัญของกองทรัสต์

ชื่อทรัสต์ (ภาษาไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
ชื่อทรัสต์ (ภาษาอังกฤษ)	TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อทรัสต์	TREIT
อายุทรัสต์	ทรัสต์ไม่กำหนดอายุ
ประเภทหน่วยทรัสต์	ไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)

ชื่อ	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”) (TICON Management Company Limited, “TMAN”)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ห้อง 1308 ชั้น 13/1 อาคารสาธรซิตี้ ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ไทคอน มีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 70.00 และ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd มีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30.00
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
มูลค่าทีตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

1.3 ทรัสตี (Trustee)

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ.บัวหลวง”)
ที่อยู่	175 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆเขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
โทรสาร	02-679-6882

1.4 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ("ทีพาร์ค") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่นจำกัด (มหาชน) ("ไทคอน") เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน (รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หัวข้อ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

ประเภททรัพย์สิน	**คลังสินค้า**	**โรงงาน**
ชื่อ	บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ("ทีพาร์ค")	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("ไทคอน")
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ชั้น 13 อาคารสาธรซิตี้ ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120	ชั้น 13 อาคารสาธรซิตี้ ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153	02-287-3153
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาโครงการเขตอุตสาหกรรมโลจิสติคส์ และ ขายหรือให้เช่าอาคารคลังสินค้าคุณภาพสูงและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ TFUND TLOGIS TGROWTH และทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์	ดำเนินธุรกิจก่อสร้างโรงงานให้เช่าและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ TFUND TLOGIS TGROWTH และทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์
ผู้ถือหุ้น	ไทคอนถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว	บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นร้อยละ 43.45
ทุนจดทะเบียน	17,500.00 ล้านบาท (30 มิถุนายน 2558)	1,115.94 ล้านบาท (30 มิถุนายน 2558)
ทุนชำระแล้ว	17,500.00 ล้านบาท (30 มิถุนายน 2558)	1,099.14 ล้านบาท (30 มิถุนายน 2558)
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น	1.00 บาทต่อหุ้น

1.5 ที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("ธนาคารกรุงเทพ")
ที่อยู่	333 ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	02-230-1621, 02-626-3592
โทรสาร	02-236-0501

1.6 ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ชื่อ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	333 ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	02-230-1621, 02-626-3592
โทรสาร	02-236-0501

1.7 จำนวนเงินที่จะระดมทุน มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

จำนวนเงินที่จะระดมทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์	2,243,000,000 บาท โดยจำนวนเงินที่จะระดมทุนได้จะขึ้นอยู่กับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขาย
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	224,300,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	9.8066[2] บาทต่อหน่วย
ประเภทหน่วยทรัสต์	ประเภทหน่วยทรัสต์ซึ่งไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วย
จำนวนหน่วยทรัสต์ขั้นต่ำของการจองซื้อ	2,000 หน่วยและเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้ลงทุนทั่วไปก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

[2] มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกคือ 10.00 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 คณะกรรมการบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1934 บาท ต่อหน่วย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 4 กันยายน 2558 ส่งผลให้มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์เท่ากับ 9.8066 บาทต่อหน่วย นอกจากนี้ ในวันที่ 30 ตุลาคม 2558 คณะกรรมการบริษัท ไทคอน แมเนจเม้นท์ จำกัด มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1743 บาทต่อหน่วย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ภายหลังการลดทุนในวันดังกล่าว มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับ 9.6323 บาทต่อหน่วย

1. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้มีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาเอกสารฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือเป็นความเสี่ยงที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อ ธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทรัสต์หรือมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือ ความสามารถของกองทรัสต์ในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่ง ไม่ถือเป็นคำรับรองของผู้จัดการกองทรัสต์ว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงทั้งหมดหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ เช่นการใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงินในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ แผนการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อขยายธุรกิจของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นโยบายของรัฐและอื่นๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นในปัจจุบัน และมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน อย่างไรก็ดีรายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานทางวิศวกรรม และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ เป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์กับมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้นผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยทรัสต์จึงควรปรึกษาผู้ประกอบวิชาชีพ และขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยทรัสต์

1.1 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

1.1.1 ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์ได้เข้าทำ และ/หรือ จะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติตามสัญญา หรือผิดสัญญา หรือเกิดเหตุการณ์ใดๆอันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นนี้แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง กองทรัสต์อาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายและใช้เวลาในการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวน หรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง ในการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างได้มีการกำหนดค่าเสียหายที่กองทรัสต์จะได้รับในกรณีที่มีการผิดสัญญาโดยผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา โดยเงื่อนไขดังกล่าวมีความเหมาะสมและเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี ในบางกรณีค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ดังกล่าว อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยมูลค่าทางเศรษฐกิจของความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากการผิดสัญญาและอาจจะน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

1.1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

เนื่องจากทรัพย์สินส่วนหนึ่งที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมีช่วงระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ถึง 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ซึ่งกองทรัสต์จะสามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ในระหว่างช่วงระยะเวลาการเช่า ดังนั้น กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยเมื่อใกล้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าว เนื่องจากช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาของผู้เช่ารายย่อยในการทำสัญญาเช่าคลังสินค้าและโรงงาน อย่างไรก็ดี เนื่องจากในการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยส่วนใหญ่มีลักษณะเป็นสัญญามาตรฐานที่มีอายุของสัญญาไม่เกิน 3 ปี ทำให้ความเสี่ยงดังกล่าวจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินเพียงเท่านั้น นอกจากนี้ เนื่องจากมีผู้เช่ารายย่อยบางกลุ่มที่ประสงค์จะเช่าอาคารระยะสั้น ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยที่มีความต้องการดังกล่าวในช่วงระยะเวลา 3 ปีสุดท้ายก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าได้

1.1.3 ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าจากทีพาร์คหรือไทคอนเป็นกองทรัสต์หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สำหรับการลงทุนของกองทรัสต์ในสิทธิการเช่าในครั้งนี้ บางส่วนมีผู้เช่ารายย่อยอยู่ในปัจจุบัน เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง จากทีพาร์คหรือไทคอนเป็นกองทรัสต์ และยินยอมที่จะชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ นอกจากนี้ การลงทุนในกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าและโรงงานที่มีผู้เช่าอยู่ในปัจจุบัน กองทรัสต์จำเป็นที่จะต้องได้รับความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาในสัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางด้วย ทั้งนี้ หากผู้เช่าปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของ กองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ ผู้ให้เช่าเดิมจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ให้ผู้เช่ารายย่อยได้ทราบเพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าเดิมเป็นกองทรัสต์ และเนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าเดิมและกองทรัสต์จะแจ้งรายละเอียดสำหรับการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลาง อาทิ เช่น เลขที่บัญชีของกองทรัสต์ ช่องทางการชำระเงิน เงื่อนไขในการชำระเงิน หรือรายละเอียดที่เกี่ยวข้องอื่นใดให้แก่ผู้เช่ารายย่อย เพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการให้แก่กองทรัสต์โดยตรง อนึ่ง กรณีที่ผู้ให้เช่าเดิมได้รับชำระค่าเช่า ค่าบริการ หรือผลประโยชน์ใดๆ รวมถึงเงินประกันหรือผลประโยชน์ใดๆ อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทรัสต์ควรได้รับ ผู้ให้เช่าเดิมจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าเดิมได้รับผลประโยชน์นั้นจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว อีกทั้งกองทรัสต์ยังกำหนดให้ผู้ให้เช่าเดิมต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามสัญญาเช่า

1.1.4 ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ คาดว่าจะแต่งตั้งให้ ทีพาร์ค และ ไทคอน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และประเภทโรงงาน สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย รวมถึงการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ การต่อสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลางกับผู้เช่ารายย่อยปัจจุบัน การโฆษณาประชาสัมพันธ์ การบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม หากทีพาร์คและไทคอนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทรัสต์ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทรัสต์อาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของทีพาร์คและไทคอน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.1.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทีพาร์คและไทคอนที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทรัสต์

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะแต่งตั้งให้ทีพาร์คและไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และประเภทโรงงาน ตามลำดับ ในขณะเดียวกันทีพาร์คและไทคอน ก็ยังคงเป็นเจ้าของคลังสินค้าและโรงงานในโครงการ นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและรวมถึงการที่ไทคอนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ (“TLOGIS”) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) และกองทรัสต์ นอกจากนี้ ทีพาร์คและไทคอนยังเป็นผู้เสนอขายคลังสินค้าและโรงงานให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งบทบาทต่างๆ ของทีพาร์คและไทคอนที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ไม่ว่าจะเป็นการคัดเลือกคลังสินค้าและโรงงานมาเสนอขายให้กับกองทรัสต์ และการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ ประกอบกับการที่ทีพาร์คเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว จึงอาจทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และการหาผู้เช่ารายย่อยให้ทรัพย์สินที่เป็นของกองทรัสต์ ไทคอน ทีพาร์ค และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อคลังสินค้าและโรงงาน รวมถึงบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของไทคอนและทีพาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบและระมัดระวัง ดังนี้

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดมาตรการที่ใช้ในการกำกับดูแลโดยจัดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการนำเสนอข้อมูลคลังสินค้าหรือโรงงานที่เป็นกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของ ทีพาร์ค หรือ ไทคอน หรือ TFUND หรือ TLOGIS หรือ TGROWTH หรือกองทรัสต์อย่างเท่าเทียมกัน รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดค่าเช่าของคลังสินค้าและโรงงานที่สามารถเทียบเคียงกันได้ เมื่อคำนึงถึงขนาดของอาคาร พื้นที่ใช้สอย ทำเลที่ตั้ง และรูปแบบของสิ่งปลูกสร้าง โดยจะกำหนดให้อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเพื่อให้ผู้เช่ารายย่อยแต่ละรายมีข้อมูลของคลังสินค้าหรือโรงงานที่สามารถให้เช่าได้ในช่วงเวลานั้นอย่างเพียงพอต่อการตัดสินใจอย่างเท่าเทียมกัน
- ทั้งนี้ ในการนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ลูกค้าที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะนำเสนอข้อมูลอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ว่างอยู่ โดยจะไม่ระบุความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินนั้นๆ ซึ่ง มาตรการดังกล่าวจะช่วยให้การนำเสนอข้อมูลทรัพย์สินทั้งหมดมีความเท่าเทียมกัน นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำรายงานหรือนำส่งข้อมูลรายชื่อลูกค้าที่มีความสนใจจะเช่าทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยในรายงานดังกล่าวจะระบุทำเลที่ตั้ง พื้นที่ใช้สอย และรายละเอียดของอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่ลูกค้ามีความประสงค์ที่จะเช่า ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถตรวจสอบความโปร่งใสในการทำงานของผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ด้านการหาผู้เช่าเพื่อเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดรูปแบบและอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทีพาร์คและไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ให้ใกล้เคียงกับรูปแบบและอัตรา

ค่าธรรมเนียมที่ทีพาร์คและไทคอนจะได้รับจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 กองทุนดังกล่าว

- ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดแนวทางการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หัวข้อ ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

    - กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย และ

    - กรณีที่อัตราการเช่าทรัพย์สินที่บริหารโดยทีพาร์คหรือไทคอนต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นระยะเวลา 3 เดือนติดต่อกัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย

ทั้งนี้ ในบางกรณีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาให้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาดำเนินการซ่อมแซมด้วยตัวเอง และเบิกเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ในกรณีที่เป็นงานซ่อมแซมเล็กน้อย หรือเป็นงานที่จะต้องใช้ความเชี่ยวชาญในการซ่อมแซม หรืองานที่จะต้องทำในเวลาที่จำกัด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การซ่อมแซมดังกล่าวมีมูลค่าสูง ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะพิจารณาให้ผู้เชี่ยวชาญทำการถอดแบบราคามาประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

1.1.6 ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

เนื่องจากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินจำนวน 961.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งภายหลังจากเข้าลงทุนดังกล่าว สัดส่วนของจำนวนเงินกู้ต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์เท่ากับประมาณร้อยละ 25 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายผลตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี (กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์) นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้จากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถชำระดอกเบี้ยและเงินต้นตามที่กำหนดอันเป็นการผิดสัญญาซึ่งกองทรัสต์อาจจะต้องชำระคืนเงินกู้ของสัญญาเงินกู้ดังกล่าวก่อนครบกำหนดชำระ

การกู้ยืมของกองทรัสต์เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้คำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาถึงเงื่อนไขเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์มากกว่า 1 แห่ง เพื่อเปรียบเทียบเงื่อนไขเงินกู้ในเรื่องต่างๆ เช่น อัตราดอกเบี้ย เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น และระยะเวลาการกู้ยืม เป็นต้น ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินอาจทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงเรื่องการผิดเงื่อนไขการปฏิบัติตามสัญญาเงินกู้ อาทิ ในกรณีที่มีการลงมติในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นอื่น ซึ่งแตกต่างจากที่มีการระบุไว้ในเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ซึ่งอาจจะทำให้กองทรัสต์ต้องผิดเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ และกองทรัสต์อาจจะต้องชำระคืนเงินกู้ของสัญญาเงินกู้ดังกล่าวก่อนครบกำหนดชำระ ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ไม่มีเงินเพียงพอที่จะชำระคืนเงินกู้ อาจทำให้กองทรัสต์ต้องพิจารณาทางเลือกในการจัดหาเงินเพื่อชำระคืนเงินกู้ อาทิเช่น การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม การ

ออกและเสนอขายหุ้นกู้ การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิมซึ่งอาจมีเงื่อนไข และ/หรือ อัตราดอกเบี้ยด้อยไปกว่าเงินกู้ที่ต้องถูกเรียกชำระคืน รวมไปถึงการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ เป็นต้น

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์เริ่มมีภาระในการจ่ายชำระคืนเงินต้นในแต่ละปีตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ หรือเมื่อครบกำหนดสัญญาเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนด้วยวิธีเดิม และ/หรือ วิธีอื่น อาทิเช่น การเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การออกและเสนอขายหุ้นกู้ (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ทำได้) การกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อชำระคืนหนี้เดิม (Refinance) รวมไปถึงการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อชำระหนี้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ เป็นต้น ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาทางเลือกในการระดมทุนที่จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์ โดยเมื่อพิจารณาถึงความสามารถในการชำระหนี้เงินกู้ ความสามารถในการก่อภาระผูกพัน เช่น การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปวางเป็นหลักประกัน (ถ้ามี) อัตราส่วนการกู้ยืมของกองทรัสต์ และความสามารถในการก่อให้เกิดรายได้ในอนาคตของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง พบว่าความเสี่ยงที่กองทรัสต์จะผิดนัดชำระหนี้เงินต้นตามสัญญาเงินกู้จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถระดมทุนมาชำระหนี้ดังกล่าวได้อยู่ในระดับที่ต่ำ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ เช่น แนวโน้มอัตราดอกเบี้ย เป็นต้น และหากผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าอัตราดอกเบี้ยจะมีความผันผวนอย่างมาก และจะทำให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เช่น การใช้เครื่องมือทางการเงินปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นแบบคงที่ หรือแบบคงที่เป็นแบบลอยตัว (Interest Rate Swap) หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ (Restructuring) โดยได้รับความเห็นชอบจากเจ้าหนี้ เป็นต้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงผู้จัดการกองทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

1.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1.2.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้นซึ่งอาจส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าลดลง

ปัจจุบันการแข่งขันในธุรกิจระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทรัสต์เพิ่มสูงขึ้นทั้งในเรื่องของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการแสวงหาผู้เช่ารายย่อยที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในด้านลบต่อการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ นอกจากนี้ บริษัทคู่แข่งดังกล่าวอาจจะมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือทำให้อัตราการเช่า และ/หรือ อัตราค่าเช่าที่กองทรัสต์เรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อยลดลง

อย่างไรก็ตาม บุคลากรของทีแมนในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ โดยบุคคลากรของทีพาร์คและไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่ามาเป็นเวลานาน รวมทั้งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นคลังสินค้าและโรงงานที่มีคุณภาพมาตรฐานสูง มีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพ รวมทั้งอยู่ในทำเลที่ดี ทำให้สามารถรองรับความต้องการของผู้เช่ารายย่อยเพื่อการใช้งานทั้งในปัจจุบันและอนาคตได้เป็นอย่างดี

1.2.2 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางของผู้เช่ารายย่อย

ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่า สัญญาบริการ และ/หรือ สัญญาบริการส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทรัสต์ ดังนั้น ฐานะการเงินของผู้เช่ารายย่อยอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์ ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่ารายย่อยจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางประมาณ 3 ถึง 6 เดือน (ตามแต่เงื่อนไขในแต่ละสัญญา) ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้หากกองทรัสต์ไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลางจากผู้เช่ารายย่อยได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์จำเป็นต้องให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามกฎหมาย เนื่องจากผู้เช่ารายย่อยผิดนัดชำระค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง หรือผิดสัญญานั้น ระยะเวลาในทางปฏิบัติที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่ารายย่อยย้ายออก และ/หรือ เวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่อาจมากกว่า 3 เดือนขึ้นไป ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์

1.2.3 ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาของผู้เช่ารายย่อย

กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยบางรายอาจไม่ต่ออายุสัญญาหรือผู้เช่ารายย่อยบางรายเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า ซึ่งเอื้อประโยชน์ต่อกองทรัสต์น้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่มีผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายย่อยเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินงานปกติผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหารือกับผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ทำให้สามารถดำเนินการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่มาทดแทนได้ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยเดิมไม่ต่ออายุสัญญาเช่า โดยเมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเห็นว่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมให้มีอัตราการเช่าในระดับที่สูง โดยอัตราการเช่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 เป็นดังนี้

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) มีอัตราการเช่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 70.6

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ (“TLOGIS”) มีอัตราการเช่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 78.6

(3) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) มีอัตราการเช่าทรัพย์สินประมาณร้อยละ 95.8

1.2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้าง

ผู้เช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์อาจทำการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์ซึ่งต้องได้รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการต่อเติมดัดแปลงทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่มีใบอนุญาตดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจพิจารณาให้ผู้ดัดแปลงหรือเจ้าของอาคารแก้ไขหรือระงับการใช้อาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมดังกล่าวได้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะมีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมในลักษณะดังกล่าวหากผู้เช่าไม่ดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติม

อย่างไรก็ดี สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยได้มีการให้ผู้เช่ารายย่อยวางเงินประกันการเช่าเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย และกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยทำการดัดแปลงหรือต่อเติมใดๆ โดยปราศจากความ

ยินยอมของกองทรัสต์จะถือเป็นเหตุในการผิดสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อย ดังนั้น กองทรัสต์จะสามารถนำเงินประกันการเช่าดังกล่าวมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนส่วนของอาคารที่ดัดแปลงต่อเติมได้

นอกจากนี้ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ารายย่อยมีหน้าที่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้กองทรัสต์ในสภาพดี รวมทั้งทำให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมหากมีการดัดแปลงหรือต่อเติมใดๆ โดยผู้เช่ารายย่อยเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายเองหรือผู้เช่ารายย่อยจะชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ ดังนั้น มีความเป็นไปได้ที่ความเสี่ยงในส่วนที่เกี่ยวกับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารรวมถึงการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจะไม่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานและสถานะการเงินของกองทรัสต์

1.2.5 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการส่งมอบที่ดินหลังจากสัญญาเช่าทรัพย์สินสิ้นสุด

เนื่องจากบางส่วนของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน กับทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวกำหนดให้กองทรัสต์มีหน้าที่ต้องรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินเพื่อส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ทีพาร์คหรือไทคอน เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะมีภาระและค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สามารถนำซากที่ได้จากการรื้อถอนอาคารคลังสินค้าไปจำหน่ายเพื่อนำมาชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนได้ นอกจากนี้ กองทรัสต์ยังมีเวลาในการดำเนินการส่งมอบที่ดินคืนตามสัญญาถึง 180 วันในการดำเนินการดังกล่าว จึงอยู่ในวิสัยที่กองทรัสต์สามารถดำเนินการได้โดยไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การรื้อถอนดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต ซึ่งอาจทำให้กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนเพิ่มขึ้นและอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินของกองทรัสต์ในปีที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลง

1.2.6 ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์อันอาจกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”) กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือกองทรัสต์อาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทรัสต์ลงทุนซึ่งจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนประเภทสิทธิการเช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทีพาร์คหรือไทคอนตกลงจะคืนค่าเช่าบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ทีพาร์คหรือไทคอนได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืนตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง (รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หัวข้อ สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน)

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่ยังมีผลอยู่ในปัจจุบันของคลังสินค้าจำนวน 1 ยูนิต พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 24,043 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่คลังสินค้าไม่เกินร้อยละ 6.5 ของพื้นที่ให้เช่ารวมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีเงื่อนไขกำหนดให้ผู้ให้เช่าชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสม และใช้ความสามารถอย่างดีที่สุดในการจัดหาสถานที่เช่าใหม่ และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยในกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน เมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะมีภาระในการดำเนินการตามข้อสัญญาดังกล่าวไปตลอดอายุของสัญญาเช่าฉบับนี้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับทีพาร์คเพื่อกำหนดให้ทีพาร์คมีหน้าที่

ดำเนินการตามข้อกำหนดดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยทีพาร์คจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกองทรัสต์ในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวถูกเวนคืน

ทั้งนี้ จากข้อมูลที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่อยู่ในเขตที่ดินในบริเวณที่จะมีการเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ พบว่ามีประกาศร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน อาทิเช่น ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี และ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งในพื้นที่บริเวณดังกล่าวมีอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมมีพื้นที่เช่าประมาณ 56,700 ตารางเมตร 3,600 ตารางเมตร และ 2,250 ตารางเมตร ตามลำดับ อย่างไรก็ดี ประกาศดังกล่าวเป็นเพียงร่างพระราชกฤษฎีกาฯ ซึ่งได้รับอนุมัติร่างหลักการจากคณะรัฐมนตรี โดยร่างพระราชกฤษฎีกาฯดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน และไม่ได้ระบุเขตที่ดินที่จะเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินความเป็นไปได้ในการถูกเวนคืนของอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคต เนื่องจากการเวนคืนขึ้นอยู่กับนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐในช่วงเวลานั้นๆ

1.2.7 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยทำกับไทคอนในการซื้อโรงงานบางรายการ

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก เนื่องจากสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยที่ยังมีผลอยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินที่เป็นโรงงานจำนวน 7 หลัง กำหนดให้สิทธิผู้เช่ารายย่อยซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้ โดยทรัพย์สินที่เป็นโรงงานจำนวน 1 หลัง ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิซื้อทรัพย์สินเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าครั้งแรก (ณ วันที่ 31 มกราคม 2559) ในราคาอาคารและที่ดินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ส่วนอีก 6 หลัง ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิซื้อทรัพย์สินได้ตลอดระยะเวลาการเช่าครั้งแรก ในราคาอาคารตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า และราคาที่ดินในราคาตลาด ณ วันที่ใช้สิทธิซื้อ

หากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าว กองทรัสต์จะต้องจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในราคาที่อาจต่ำกว่ามูลค่าตลาด ณ ขณะนั้น หรือต่ำกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์ยังต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อย

อย่างไรก็ดี สัญญาซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับไทคอนและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ว่า ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และราคายุติธรรม (ซึ่งหมายถึง ราคาที่สูงกว่าระหว่างราคาตลาด ณ วันจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สิน หรือ ต้นทุนของการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์) สูงกว่าราคาใช้สิทธิหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัพย์สินดังกล่าว ไทคอนจะชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิ โดยไทคอนจะชดเชยค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัพย์สินดังกล่าวด้วย (อาทิเช่น ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น) โดยไทคอนได้จัดให้มีบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงเงินไว้เป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างที่จะต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาใช้สิทธิ และไทคอนจะพยายามอย่างดีที่สุดในการหาทรัพย์สินประเภทโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีราคา ขนาด ทำเล และอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยกว่าทรัพย์สินดังกล่าวมาเสนอให้ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาลงทุนทดแทน รวมทั้งไทคอนจะยกเว้นค่านายหน้าในการขายและจัดหาทรัพย์สินทดแทนดังกล่าว

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินทดแทนได้ภายในวันที่มีการโอนทรัพย์สินออกจากกองทรัสต์ ไทคอนจะชดเชยผลประโยชน์ที่สูญเสียไปในช่วงระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ 22 ธันวาคม 2557 ให้แก่กองทรัสต์ตามรายละเอียดที่ตกลงกัน (รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในหัวข้อสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน) เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับผลตอบแทนใกล้เคียงกับผลตอบแทนจากทรัพย์สินดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่ผู้เช่ารายย่อยแจ้งความประสงค์จะใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าทราบ

กองทรัสต์จะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการโอนทรัพย์สินซึ่งโดยทั่วไปจะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 6 เดือนซึ่งคาดว่าระยะเวลาดังกล่าวอยู่ในวิสัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์และไทคอนจะสามารถดำเนินการร่วมกันดังกล่าวเสร็จสิ้นได้

1.2.8 ความเสี่ยงเรื่องสิทธิในการใช้ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะและการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินของทีพาร์คและ/หรือไทคอน

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะในโครงการดังกล่าวจดทะเบียนภาระจำยอมให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ที่ดินที่เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ทางเดิน และสาธารณูปโภคอื่นๆ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวไว้ในสัญญาจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนโดยจะกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาเพื่อให้ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ชำระเงินเพื่อเป็นค่าตอบแทนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ ในการเข้าทำสัญญาจัดหาประโยชน์ของกองทรัสต์ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 และนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร กองทรัสต์จะดำเนินการให้ทีพาร์คยินยอมให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน เพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะหลักตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินในโครงการดังกล่าว โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวไว้ในสัญญาจัดหาประโยชน์ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนโดยจะกำหนดเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนในสัญญาเพื่อให้ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนที่กองทรัสต์ชำระเงินเพื่อเป็นค่าตอบแทนสำหรับการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่า ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมและให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ที่ดินที่เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ทางเดิน และสาธารณูปโภคอื่นๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการให้ได้มาซึ่งภาระจำยอม และ/หรือ สิทธิในการใช้ที่ดินดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ลงทุนในทรัพย์สินรายการดังกล่าว

1.2.9 ความเสี่ยงเนื่องจากการที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วนติดภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางรายการ ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) โครงการ ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ และบางส่วนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร เป็นทรัพย์สินที่จำนองไว้เป็นหลักประกันตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ระหว่างธนาคารที่เป็นเจ้าหนี้เงินกู้และทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน จดทะเบียนไถ่ถอนการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ก่อนหรือภายในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในทรัพย์สิน เพื่อให้กองทรัสต์สามารถดำเนินการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ เช่าทรัพย์สินได้โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ โดยจะกำหนดไว้ในสัญญาจัดหาผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน หากทีพาร์คหรือไทคอนไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ลงทุนในทรัพย์สินรายการดังกล่าว

1.2.10 ความเสี่ยงในกรณีที่กองทรัสต์มีข้อจำกัด และ/หรือ ภาระในการให้เช่าพื้นที่ทรัพย์สินบางรายการ

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่เป็นคลังสินค้าจำนวน 1 ยูนิต พื้นที่คลังสินค้าประมาณ 16,236 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่คลังสินค้าไม่เกินร้อยละ 4.39 ของพื้นที่รวมของอาคารของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558) ผู้เช่ารายย่อยที่เช่าคลังสินค้ายูนิตดังกล่าว เช่าพื้นที่อาคารเพียง 11,705 ตารางเมตร โดยผู้เช่ามีสิทธิเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือได้ก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องการนำพื้นที่ส่วนที่เหลือออกให้แก่บุคคลอื่นเช่า กองทรัสต์ต้องแจ้งและได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าว และกองทรัสต์จะต้องดำเนินการก่อสร้างกำแพงและรั้วเพิ่มเติม ดังนั้น หากผู้เช่ารายย่อยปัจจุบันไม่เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือ หรือขอเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือเพิ่มเพียงบางส่วน และ/หรือ ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว กองทรัสต์จะไม่สามารถนำพื้นที่อาคารส่วนที่เหลือไปให้บุคคลอื่นเช่า หรือกองทรัสต์อาจจะไม่สามารถหาผู้เช่ารายย่อยพื้นที่ส่วนที่เหลือได้ (แล้วแต่กรณี) หรือหากหาผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือได้ กองทรัสต์ก็จะมีภาระในการก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ได้ทำข้อตกลงกับทีพาร์คเพื่อกำหนดให้ทีพาร์ครับประกันการมีผู้เช่ารายย่อยตลอดอายุสัญญาเช่าจนกว่าจะมีผู้เช่ารายย่อยพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมด รวมทั้งรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมดังกล่าวทั้งหมดหากมีการให้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือแก่บุคคลอื่น

1.2.11 ความเสี่ยงเรื่องการใช้สิทธิในการย้ายไปเช่าคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์คของผู้เช่ารายย่อยก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า (Option to Swap) บางรายการ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม บางรายการซึ่งตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 มีสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ผู้เช่ารายย่อยทำกับทีพาร์คจำนวนรวม 12 ยูนิต ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการย้ายไปคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์ค ก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าได้ (Option to Swap) (ทั้งนี้ กลุ่มทีพาร์ค หมายถึง ทีพาร์ค กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์) กล่าวคือผู้เช่ารายย่อยสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าเดิม และย้ายไปเช่าคลังสินค้าอื่นในกลุ่มทีพาร์คได้ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าโดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า อนึ่ง สัญญาเช่าทรัพย์สินที่มีเงื่อนไขดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0 ของพื้นที่รวมของอาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.7 ของพื้นที่รวมของอาคารของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ดังนั้น เพื่อมิให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสัญญาเช่าดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น ทีพาร์คตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวมีการต่อสัญญาเช่าและยังคงเงื่อนไขดังกล่าวอยู่ ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าว

1.2.12 ความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือ อุตสาหกรรมของผู้เช่ารายย่อย และ/หรือสัญชาติของผู้เช่ารายย่อย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ผู้เช่ารายย่อยที่มีค่าเช่าสูงสุด 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.7 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยสัดส่วนรายได้ของผู้เช่ารายย่อยอันดับแรกคิดเป็นประมาณร้อยละ 7.9 ของรายได้ทั้งหมดของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่ดังกล่าวไม่สามารถชำระค่าเช่า ยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญาเช่า อย่างไรก็ดี ผู้เช่ารายย่อยรายใหญ่ดังกล่าวที่เช่า

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน เป็นผู้เช่ารายย่อยที่มีชื่อเสียง มีความน่าเชื่อถือ และ ปัจจุบันไม่มีเหตุให้เชื่อว่าผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวจะไม่สามารถชำระค่าเช่า ประกอบกับเนื่องจากพื้นที่ที่ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเช่าตั้งอยู่ในทำเลที่ดี เป็นพื้นที่ยุทธศาสตร์ในการประกอบกิจการ พื้นที่มีขนาดใหญ่ และ/หรือ เป็นพื้นที่ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันจำนวนหลายยูนิต การหาพื้นที่เช่าใหม่ที่มีลักษณะดังกล่าวเป็นไปได้ค่อนข้างยาก นอกจากนั้น การย้ายพื้นที่เช่าอาจมีต้นทุนในการย้าย (Rolocation Cost) ส่งผลให้โอกาสที่ผู้เช่ารายย่อยเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่าค่อนข้างต่ำ

นอกจากความเสี่ยงเรื่องการกระจุกตัวของผู้เช่า ดังที่ได้กล่าวข้างต้นแล้ว กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของอุตสาหกรรมของผู้เช่า และ/หรือ สัญชาติของผู้เช่า (รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์) ซึ่งหากอุตสาหกรรมใดมีการหดตัว หรือเกิดปัญหาในกรณีที่เกี่ยวกับความสัมพันธ์ระหว่างประเทศกับผู้เช่ารายย่อยสัญชาติใด อาจส่งผลกระทบให้ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวเลิกเช่า และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาเช่า และส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามลำดับ

อย่างไรก็ดี ทีพาร์คและไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เชื่อว่า ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี อีกทั้ง โดยทั่วไปลักษณะของการประกอบธุรกิจของผู้เช่า จะมีการกระจุกตัวของกลุ่มธุรกิจ (Cluster) ของคู่ค้าที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน ประกอบกับภาครัฐมีนโยบายกระชับความสัมพันธ์กับต่างประเทศ โอกาสที่ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือ ไม่ต่อสัญญาน่าจะมีความเป็นไปได้น้อย และการหาผู้เช่าเพื่อทดแทนน่าจะทำได้ไม่ยาก

1.3 ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์

1.3.1 ความเสี่ยงจากสภาพเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ

การเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่มีผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจของโลก รวมทั้งปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ นโยบายของรัฐบาลในด้านการค้าการลงทุนและการต่างประเทศ นโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย และนโยบายด้านการคลังของรัฐบาล ราคาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ มูลค่าของการอุปโภคและบริโภคภายในประเทศ และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ เป็นปัจจัยที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจเช่าคลังสินค้าและโรงงานของผู้เช่ารายย่อยในปัจจุบันและผู้ที่สนใจจะเช่าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน รวมทั้งความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย และปัจจัยมหภาคอื่นๆ รวมทั้งความไม่แน่นอนทางการเมืองเป็นอย่างดี ผู้จัดการกองทรัสต์จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนากลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ เพื่อเสริมสร้างจุดแข็งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้เป็นที่ประจักษ์แก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมายทั้งที่เป็นบริษัทในประเทศและต่างประเทศ อาทิ การเลือกทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพสูง การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง การให้บริการประเภทต่างๆ อย่างครบวงจรที่ช่วยให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่ารายย่อยมีความต่อเนื่อง เป็นต้น เพื่อสร้างความได้เปรียบและสามารถรักษาฐานลูกค้าไว้ได้ในยามที่เศรษฐกิจถดถอย นอกจากนี้ภาครัฐและหน่วยงานต่างๆ ยังมีการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนในประเทศไทยด้วยมาตรการต่างๆ อาทิ การขอส่งเสริมการลงทุนผ่านสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนโดยเฉพาะการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจากต่างประเทศย้ายฐานการผลิตมายังประเทศไทย

อย่างไรก็ตาม หากเศรษฐกิจโลกหรือเศรษฐกิจในภูมิภาคได้รับผลกระทบและเข้าสู่ภาวะถดถอย หรือมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองในประเทศเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่ออุปสงค์ของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า ผลประกอบการ

ของผู้เช่ารายย่อย สถานะทางการเงินของกองทรัสต์ และราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยทางเศรษฐกิจดังกล่าว และไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบันหรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินกิจการของผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์

1.3.2 ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อาจได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาระความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดให้มีการทำการประกันภัยในทุนประกันที่ครอบคลุมมูลค่าของคลังสินค้าและโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุนในครั้งแรกและที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงจะจัดให้มีความคุ้มครองทรัพย์สินอย่างต่อเนื่อง โดยแบ่งเป็น การประกันภัยในความเสี่ยงภัยทุกชนิด (All Risk Insurance) (ไม่รวมการก่อการร้าย) การทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Third-party Insurance)

อย่างไรก็ตาม หลังจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยเมื่อปี 2554 บริษัทประกันภัยได้เพิ่มเบี้ยประกันภัยและจำกัดขอบเขตความรับผิด ซึ่งทำให้การประกันภัยความเสียหายบางประเภทไม่สามารถทำได้ หรือไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรือความคุ้มครองอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการให้ความคุ้มครอง ดังนั้น มูลค่าของทรัพย์สินของกองทรัสต์จึงอาจลดลงได้หากมีความเสียหายที่ไม่สามารถทำประกันภัย หรือมีข้อจำกัดในการให้ความคุ้มครองดังกล่าว นอกจากนี้ กองทรัสต์อาจไม่สามารถที่จะจัดหาเงินทุนเพื่อนำมาซ่อมแซม หรือทำการก่อสร้างเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เสียหายได้

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พยายามจัดหาการประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทรัสต์ อนึ่ง ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้บางส่วน ตั้งอยู่ในทำเลที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยในปี 2554 ซึ่งทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในทำเลข้างต้น มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 6.4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ใช้ในการคำนวณคิดจากรายได้ตามสัญญา ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

ผลกระทบจากภัยธรรมชาติดังเช่นเหตุการณ์มหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นในปี 2554 เป็นเหตุการณ์ที่ไม่ปกติและอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ภาครัฐและเอกชนได้มีการเตรียมป้องกันปัญหาน้ำท่วมโดยภาครัฐได้ตั้งงบประมาณจำนวนมากเพื่อใช้ในการวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืนและระบบแก้ไขปัญหาอุทกภัยของประเทศ ในส่วนของภาคเอกชนผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบได้มีแผนการบริหารจัดการน้ำท่วมอย่างมีประสิทธิภาพ และได้มีการก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำรอบนิคมอุตสาหกรรม/สวนอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบดังกล่าว

1.3.3 ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) อย่างเต็มความสามารถ รวมถึงการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Appraisal Report) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย (Legal Due Diligence Report) และรายงานการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ (Property Due Diligence Report) ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างละเอียดโดยมีทรัสตีร่วมตรวจทาน อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า

อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหายหรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม ทั้งนี้ รายงานของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมิน และตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่องหรือมีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมไปถึงเทคนิค หรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบ

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนอาจจะมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์และการตรวจทานของทรัสตีไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุน หรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่กำหนดโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

1.3.4 ความเสี่ยงจากผลกระทบทางธุรกิจต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ รวมถึงผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางธุรกิจ เช่น ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันในธุรกิจ ผลกระทบจากภัยธรรมชาติ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ข้อบังคับ มาตรฐาน และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ การประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ ภาษี และการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.3.5 ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทรัสต์อาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้

รายงานประมาณการทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคตหรือสภาวะทางเศรษฐกิจหรือสมมติฐานหรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการ และไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริงหรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อาจจะแตกต่างจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่ง การประมาณการดังกล่าวมีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อทำการคาดการณ์ วางแผนงาน ประเมิน ตั้งข้อสมมติฐานออกไปในอนาคต ดังนั้น การประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการ นอกจากนี้ การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ปัจจัยต่างๆ ประกอบการพิจารณา ซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด การปรับตัวสูงขึ้นของอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงของสัญญาเงินกู้ และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนั้น จึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้องแม่นยำและปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทรัสต์นี้จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้ อีกทั้งรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในการ

ประมาณการส่วนหนึ่งมาจากการรับประกันการมีผู้เช่าจากทางทีพาร์คและไทคอนซึ่งเป็นระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์หรือจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงปี 2559 เท่านั้น (รายละเอียดแตกต่างกันในแต่ละสัญญาเช่าและบริการ)

1.3.6 ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยทรัสต์ที่อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขายและการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ภายหลังจากการที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่า สภาวะการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์จะมีเสถียรภาพและมีสภาพคล่อง ทั้งนี้ ราคาตลาดและสภาพคล่องในการซื้อขายของหน่วยทรัสต์อาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ โดยราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทรัสต์ ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยทรัสต์นั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณความต้องการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของนักลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยทรัสต์ได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยทรัสต์หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ต่อหน่วยของทรัสต์

1.3.7 ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่า ซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทรัสต์จะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าทรัพย์สินและ/หรือ อัตราค่าเช่าทรัพย์สิน หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีทั้งส่วนที่เป็นสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนที่เป็นสิทธิการเช่ามีมูลค่าประมาณร้อยละ 39 ของมูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1.3.8 ความเสี่ยงจากการที่ทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้

เนื่องด้วยกองทรัสต์มิได้มีสถานะเป็นนิติบุคคล ดังนั้น หากทรัสตีไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ทรัสตีได้ด้วยเหตุผลประการใดประการหนึ่งก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีความจำเป็นต้องหาผู้ปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีแทนทรัสตีรายเดิม ซึ่งอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายในการจัดหาและทำธุรกรรมใดๆ ก็ตามในการโอนทรัพย์สินภายใต้การดูแลของทรัสตีรายเดิมไปยังผู้ทำหน้าที่ทรัสตีรายใหม่ และผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถจัดหาบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สินได้ดีเทียบเท่ากับการดูแลผลประโยชน์ทรัพย์สินของทรัสตีรายเดิมอันเนื่องมาจากความเชี่ยวชาญ นโยบายการควบคุมและตรวจสอบที่อาจมีความแตกต่างกัน ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจไม่สามารถหาบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่เป็นทรัสตีได้ ถึงแม้ว่าจะใช้ความพยายามอย่างที่สุดและกำหนดอัตราค่าตอบแทนกับทรัสตีอย่างเหมาะสมแล้วก็ตาม ซึ่งจะส่งผลให้ต้องมีการเลิกกองทรัสต์โดยกระบวนการศาลและการชำระบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับคืนเงินในมูลค่าที่ไม่เท่ากับมูลค่าเงินที่ลงทุนในตอนแรก มูลค่าตลาด หรือมูลค่ายุติธรรม

อย่างไรก็ดี สัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์มีข้อกำหนดเรื่องการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ โดยกำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ภายใน 180 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือบอกกล่าวการลาออกจากทรัสตี หรือวันที่ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งการถอดถอนทรัสตี หรือวันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนทรัสตี

โดยหากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีได้สำเร็จ ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ภายใน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถตั้งทรัสตีรายใหม่ได้สำเร็จ รวมระยะเวลาในการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ทั้งสิ้น 360 วัน ซึ่งระยะเวลาดังกล่าวน่าจะเพียงพอในการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่สำหรับกองทรัสต์

1.3.9 ความเสี่ยงจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในการเพิ่มทุนในราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หรือราคาอ้างอิงในตลาดหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในขณะนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการให้มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมในอนาคต เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สินเพิ่มเติม ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวอาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หรือราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ในขณะนั้น ซึ่งส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย หรือราคาของหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์ลดลงภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมดังกล่าว

อย่างไรก็ดี ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะต้องจัดให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติในการอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

2. ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

2.1 ภาพรวมของกองทรัสต์

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสตีของกองทรัสต์ และมีบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TREIT” และเริ่มซื้อขายวันแรกเมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมถึงลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.2 ลักษณะทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

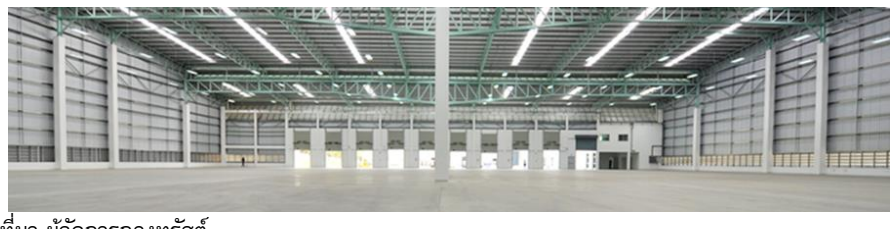
1. อาคารคลังสินค้า

สำหรับอาคารคลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุน ประกอบด้วย อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Custom-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี อาคารคลังสินค้าสามารถรองรับการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ การออกแบบตัวอาคารจะคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า อุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้าและพื้นที่สำนักงานในตัว

รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารคลังสินค้า



รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารคลังสินค้า



ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

2. อาคารโรงงาน

สำหรับอาคารโรงงานที่กองทรัสต์ลงทุน ส่วนใหญ่จะมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวพร้อมชั้นลอยเพื่อใช้เป็นสำนักงานซึ่งก่อสร้างในบริเวณพื้นที่ที่มีรั้วกั้นเป็นสัดส่วน พร้อมด้วยป้อมยาม พื้นที่จอดรถ และพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ อาคารโรงงานที่อยู่ในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะเป็นอาคารโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐานแต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของอาคารโรงงานส่วนใหญ่มีขนาดประมาณ 1,200 ถึง 4,800 ตารางเมตร พื้นอาคารโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงาน ทำให้อาคารโรงงานมีพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดและมีพื้นที่สำนักงานในตัว

<u>รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายนอกของอาคารโรงงาน</u>



<u>รูปภาพตัวอย่างลักษณะภายในของอาคารโรงงาน</u>



<u>ที่มา</u> ผู้จัดการกองทรัสต์

2.3 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์ได้ลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า[1] ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าจากทีพาร์คจำนวน 14 หลัง แบ่งเป็น 25 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 160,523 ตารางเมตร และทรัพย์สินประเภทโรงงานจากไทคอนจำนวน 20 หลัง มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 54,000 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 34 หลัง หรือ 45 ยูนิต ("ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก") พื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 214,523 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวม 306 ไร่ 2 งาน 44.3 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินเนื้อที่ประมาณ 99 ไร่ 98.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 8 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 79,988 ตารางเมตร
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 ธันวาคม 2587) เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 46.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 5,540 ตารางเมตร
3. สิทธิการเช่าที่ดิน[1] เนื้อที่ประมาณ 98 ไร่ 3 งาน 7.6 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าจำนวน 5 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 74,995 ตารางเมตร อายุสิทธิการเช่าประมาณ 28 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586)
4. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 101 ไร่ 1 งาน 92.2 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานจำนวน 20 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 54,000 ตารางเมตร

อนึ่ง สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกในปัจจุบันผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งให้ทีพาร์คและไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าและทรัพย์สินประเภทโรงงาน ตามลำดับ

[1] ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 เดิมเป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 28 ปี แต่เนื่องจากทีพาร์คได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม กองทรัสต์จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับทีพาร์ค เพื่อรับรองฐานะของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากทีพาร์ค โดยให้การเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์และทีพาร์คยังคงมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

<u>ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าที่ลงทุนครั้งแรก</u>

ลำดับ	โครงการ / สวนอุตสาหกรรม	ชื่อคลังสินค้า	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารคลังสินค้า
1	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา (ต.บางวัว อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา)	DG1/1	5,540	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวจำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	29466	7	0	46.0	3.10	สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ถึงวันที่ 21 ธ.ค. 2587)	กรรมสิทธิ์
2		DG1/2									
3		DG1/3									
4		DG1/4									
5	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ) (ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	W2/1	5,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง 2 ยูนิต	195065[1]	6	1	71.4	2.91	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
6		W2/2									
7		W5/1	9,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง 2 ยูนิต	195062[1]	9	2	77.0	2.91	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
8		W5/2									
9	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา (ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชาจ.ชลบุรี)	W5/1	21,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต	177126[1]	24	0	56.0	1.96	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
10		W5/2									
11		W5/3									
12		W16	4,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอยจำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	173839[1] และ 11303[1]	8	1	22.0	3.08	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	โครงการ / สวนอุตสาหกรรม	ชื่อคลังสินค้า	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารคลังสินค้า
13	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา (ต.สุรศักดิ์ อ.ศรีราชาจ.ชลบุรี)	W20	18,468	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	194794[1]	24	0	37.9	0.52	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
14	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 (ต.หนองขาม อ.ศรีราชาจ.ชลบุรี)	W2	5,850	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	178448[1]	7	0	21.4	2.16	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
15		FZ4	3,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	177198[1]	6	2	4.8	2.33	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
16	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี) (ต.หัวหว้า อ.ศรีมหาโพธิ จ.ปราจีนบุรี)	W1	10,020	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	47950	13	0	8.0	1.25	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	โครงการ/ สวนอุตสาหกรรม	ชื่อคลังสินค้า	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารคลังสินค้า
17	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1[2] (ต.ศีรษะจรเข้ใหญ่ อ.บางเสาธง จ.สมุทรปราการ)	W1/1	34,532	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต	2806[3], 18808[3], 18811[3], 18812[3], 60712[3]	98	3	7.6	1.33	สิทธิการเช่าที่ดิน[3] ประมาณ 28 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 2586)	สิทธิการเช่าอาคารประมาณ 28 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 2586)
18		W1/2									
19		W1/3									
20		W2	2,720	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	2806[3]				1.25		
21		W3	10,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	2805[3], 60712[3], 60713[3], 60714[3]				1.25		
22		W4	24,043	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	18789, 18790, 18791, 18792, 2806[3]				0.91		
23		DG1/1	2,900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 3 ยูนิต	2806[3], 60712[3], 60713[3]				1.25		
24		DG1/2									
25		DG1/3									
รวมคลังสินค้า			160,523	รวมคลังสินค้า		205	0	52.1			

หมายเหตุ [1] ทีพาร์คได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของทีพาร์คให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ โดยไม่มีค่าตอบแทนและเงื่อนไขเวลาใดๆ

[2] เนื่องจากอาคารคลังสินค้าในโครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินหลายแปลง ขนาดที่ดินและขนาดที่ดินรวมจึงเป็นขนาดที่ดินตามที่อาคารคลังสินค้าแต่ละหลังตั้งอยู่ มิใช่ขนาดตามที่ระบุในโฉนดที่ดิน

[3] ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 เดิมเป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 28 ปี แต่เนื่องจากทีพาร์คได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม กองทรัสต์จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับทีพาร์ค เพื่อรับรองฐานะของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากทีพาร์ค โดยให้การเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์และทีพาร์คยังคงมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัพย์สินประเภทโรงงานที่ลงทุนครั้งแรก

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม/ สวนอุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารโดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารโดยประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารโรงงาน
1	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ.ระยอง)	SF.B1.9 A32,39[1]	3,150	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	9994, 14727	5	1	39.7	10.34	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
2		SF.M3.3 A220/1	3,600	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31698	6	0	87.9	1.33	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ต.หนองขาม ต.บ่อวิน และ ต.บึง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	SF.A1.8/1 L_42[1]	2,125	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	7435	4	0	18.0	2.91	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
4		SF.A1.8/2 L_42/2,L_43/2	2,125	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	181769 และ 181770	4	0	11.4	2.91	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
5		SF.M1.8 G_007	2,100	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	183315	4	0	29.2	2.41	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม/ สวนอุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคารโดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารโดยประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารโรงงาน
6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ต.หนองขาม ต.บ่อวิน และ ต.บึง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	SF.A3 G_025/3	3,250	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	185321 และ 185322	11	1	29.4	2.08	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
7		SF.A2.2 G_025/2	2,500	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง					2.08	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
8		SF.L3.2 G_032/1	3,600	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	167088	20	3	60.0	1.33	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
9		SF.A2.7/3 G_032/2[1]	3,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง					1.00	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
10		SF.A2.7/2 G_032/3[1]	3,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง					1.00	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
11		SF.A2.7/1 G_032/4[1]	3,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง					1.00	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม/ สวนอุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคาร โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคาร โดยประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคาร โรงงาน
12	นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง (ต.หนองขาม ต.บ่อวิน และ ต.บึง อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	SF.B3.5 G_033/2[1]	3,850	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	167086	21	3	97.6	1.25	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
13		SF.L4.4 G_033[1]	4,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง					1.25	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
14	นิคมอุตสาหกรรม บ้านหว้า (ไฮเทค) (ต.บ้านเลน อ.บางปะอิน จ.พระนครศรีอยุธยา)	SF.A1.3 G1/4-4	1,625	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	20170[2]	5	2	1.0	11.67	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
15		SF.A1.5/3 G_1/4_5	1,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง					11.67	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
16		SF.C2.2 F_7/12	2,750	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	59721	3	3	15.0	8.53	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
17		SF.M2.2 F_7/13	2,550	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	55952	4	1	42.0	8.53	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม/ สวนอุตสาหกรรม	ชื่อโรงงาน	พื้นที่อาคาร โดยประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคาร โรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคาร โดยประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคาร โรงงาน
18	สวนอุตสาหกรรม โรจนะ (ต.บ้านช้าง อ.อุทัย จ.พระนครศรีอยุธยา)	SF.A1.3/1 28_1	1,625	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	30621	2	2	72.0	8.31	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
19	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	SF.M1.5/2 D_1	1,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	52780	3	3	5.0	2.41	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
20		SF.M1.5/1 D_2	1,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	52781	3	1	84.0	2.41	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
รวมโรงงาน			54,000	รวมโรงงาน		101	1	92.2			
รวมคลังสินค้าและโรงงาน			214,523	รวมทั้งคลังสินค้าและโรงงาน		306	2	44.3			

หมายเหตุ [1] ทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาเช่าซึ่งให้สิทธิผู้เช่าสามารถซื้อทรัพย์สินดังกล่าวได้ (Option to Buy) ผู้สนใจสามารถศึกษาเพิ่มเติมเงื่อนไขดังกล่าวได้จากหัวข้อรายละเอียดทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก

[2] ไทคอนได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของไทคอนให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์ลงทุนดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ

ที่มา ไทคอน

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก สามารถสรุปลักษณะการลงทุนเป็นตารางได้ ดังนี้

<table>
<tr><td>ประเภททรัพย์สิน</td><td colspan="5">คลังสินค้า</td><td colspan="4">โรงงาน</td></tr>
<tr><td>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (ภาพรวม)</td><td colspan="5">1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า (ถึง 21 ธ.ค. 2587)
3. สิทธิการเช่าที่ดิน* และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 28 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน</td></tr>
<tr><td rowspan="6">ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์

(แยกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม)</td><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี (ถึง 21 ธ.ค. 2587)</td><td>กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า</td><td>นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้</td><td>จำนวน 2 ยูนิต</td><td rowspan="6">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน</td><td rowspan="6">กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ)</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td rowspan="4">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน</td><td rowspan="4">กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า</td><td>นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง</td><td>จำนวน 11 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา</td><td>จำนวน 5 ยูนิต</td><td>นิคมอุตสาหกรรม บ้านหว้า (ไฮเทค)</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2</td><td>จำนวน 2 ยูนิต</td><td>สวนอุตสาหกรรม โรจนะ</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>สวนอุตสาหกรรม โรจนะ (ปราจีนบุรี)</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td><td rowspan="2">นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี</td><td rowspan="2">จำนวน 2 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1</td><td>จำนวน 9 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดิน

ประมาณ 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td><td>สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า ประมาณ 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">รายละเอียดทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน</td><td rowspan="2">ที่ดิน</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 99 ไร่ 0 งาน 98.5 ตารางวา</td><td rowspan="2">ที่ดิน</td><td colspan="2" rowspan="2">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 101 ไร่ 1 งาน 92.2 ตารางวา</td></tr>
<tr><td colspan="4">สิทธิการเช่าที่ดิน*
เนื้อที่รวมประมาณ 105 ไร่ 3 งาน 53.6 ตารางวา</td></tr>
<tr><td>สิ่งปลูกสร้าง</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
จำนวน 9 หลัง แบ่งเป็น 16 ยูนิต
พื้นที่อาคารรวมประมาณ 85,528 ตารางเมตร

สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า
จำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต
พื้นที่อาคารรวมประมาณ 74,995 ตารางเมตร</td><td>สิ่งปลูกสร้าง</td><td colspan="2">กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน
จำนวน 20 หลัง
พื้นที่อาคารรวมประมาณ 54,000 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td>มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุน</td><td colspan="5">2,838 ล้านบาท</td><td colspan="4">1,390 ล้านบาท</td></tr>
</table>

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

*ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 เดิมเป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 28 ปี แต่เนื่องจากทีพาร์คได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม กองทรัสต์จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับทีพาร์ค เพื่อรับรองฐานะของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากทีพาร์ค โดยให้การเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์และทีพาร์คยังคงมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย

แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก - โรงงาน

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จ. อยุธยา

จำนวนโรงงาน	:	**1 หลัง (1 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	1,625 ตร.ม.
เนื้อที่	:	**2 ไร่ 2 งาน 7.2 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมบางหว้า (ไฮเทค) จ. อยุธยา

จำนวนโรงงาน	:	**4 หลัง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	8,675 ตร.ม.
เนื้อที่	:	**13 ไร่ 2 งาน 58 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง จ. ชลบุรี

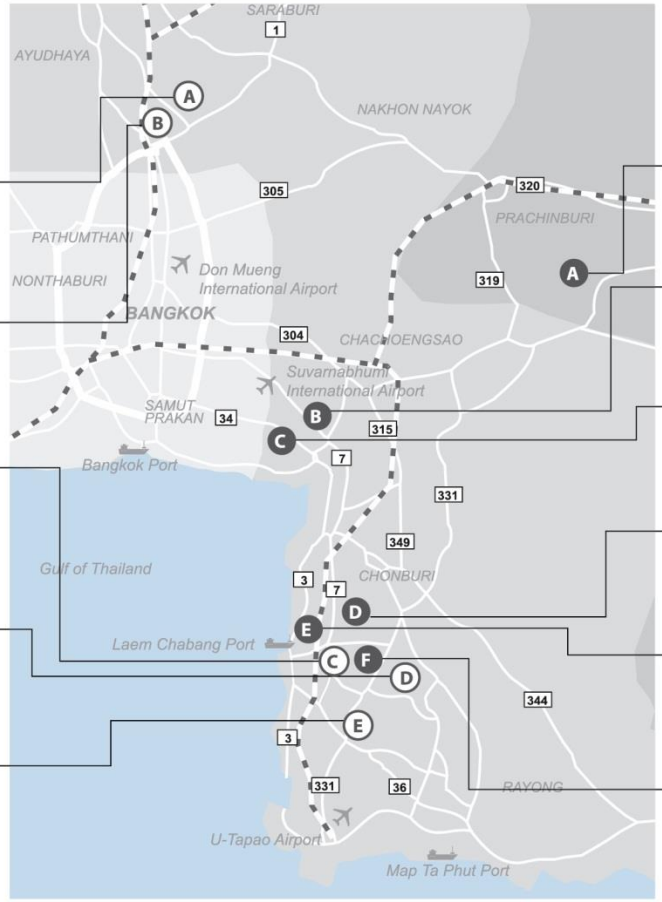
จำนวนโรงงาน	:	**11 หลัง (11 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	33,350 ตร.ม.
เนื้อที่	:	**66 ไร่ 1 งาน 45.6 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี จ. ชลบุรี

จำนวนโรงงาน	:	**2 หลัง (2 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	3,600 ตร.ม.
เนื้อที่	:	**7 ไร่ 89 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ. ระยอง

จำนวนโรงงาน	:	**2 หลัง (2 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	6,750 ตร.ม.
เนื้อที่	:	**11 ไร่2 งาน 27.6 ตร.ว.**



ประเภททรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก – คลังสินค้า

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จ.ปราจีนบุรี

จำนวนคลังสินค้า	:	**1 หลัง (1 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	10,020 ตร.ม.
เนื้อที่	:	**13 ไร่ 8 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค บางนา จ.ฉะเชิงเทรา

จำนวนคลังสินค้า	:	**1 หลัง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	5,540 ตร.ม
เนื้อที่	:	**7 ไร่ 46 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1จ.สมุทรปราการ

จำนวนคลังสินค้า	:	**5 หลัง (9 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	**74,995 ตร.ม.**
เนื้อที่	:	**98 ไร่ 3 งาน 7.6 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา จ.ชลบุรี

จำนวนคลังสินค้า	:	**3 หลัง (5 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	44,418 ตร.ม.
เนื้อที่	:	**52 ไร่ 2 งาน 16 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 จ.ชลบุรี

จำนวนคลังสินค้า	:	**2 หลัง (2 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	9,750 ตร.ม.
เนื้อที่	:	**13 ไร่ 2 งาน 26 ตร.ว.**

ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ) จ.ชลบุรี

จำนวนคลังสินค้า	:	**2 หลัง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า	:	15,800 ตร.ม.
เนื้อที่	:	

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

ทำเลที่ตั้ง

คลังสินค้าและโรงงานที่เป็นทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตั้งกระจายอยู่ในพื้นที่ต่างๆ รวมทั้งสิ้น 11 ทำเล โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า (ที่มา ทีพาร์ค)

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 30 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 23 กิโลเมตร - วงแหวนรอบนอก 30 กิโลเมตร - สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง 30 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 58 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 4 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ)
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 140 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 103 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 23 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ 19 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมแหลงฉบัง 20 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 4 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลสุรศักดิ์ และ ตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 102 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 82 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 18 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 90 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 8 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 97 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร 47 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ 32 กิโลเมตร - นิคมอุตสหกรรมแหลงฉบัง 5 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 2 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
จำนวนอาคาร	ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 36 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 20 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 84 กิโลเมตร - สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง 28 กิโลเมตร - วงแหวนรอบนอก 44 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 5 หลัง แบ่งเป็น 9 ยูนิต

โครงการ	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 144 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 114 กิโลเมตร - ท่าเรือน้ำลึกมาบตาพุด 163 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 134 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 1 หลัง

<u>ทรัพย์สินประเภทโรงงาน</u> (<u>ที่มา</u> ไทคอน)

นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
ผู้พัฒนา	ไทคอน
สถานที่ตั้ง	ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 114 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 100 กิโลเมตร - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 27 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	โรงงานจำนวน 2 หลัง

นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	
ผู้พัฒนา	ไทคอน	
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	ตำบลบ่อวิน และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 95 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 80 กิโลเมตร - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 9 กิโลเมตร	- กรุงเทพมหานคร 104 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 89 กิโลเมตร - ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง 17 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	โรงงานจำนวน 2 หลัง	โรงงานจำนวน 9 หลัง

นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)
ผู้พัฒนา	ไทคอน
สถานที่ตั้ง	ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 60 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 85 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 65 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	โรงงานจำนวน 4 หลัง

สวนอุตสาหกรรม	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
ผู้พัฒนา	ไทคอน
สถานที่ตั้ง	ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 70 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 95 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 75 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	โรงงานจำนวน 1 หลัง

นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี
ผู้พัฒนา	ไทคอน
สถานที่ตั้ง	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 110 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 85 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 110 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	โรงงานจำนวน 2 หลัง

ตารางสรุปข้อมูลของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าแยกตามที่ตั้ง

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคาร ประมาณ (ตร.ม.)	อายุอาคาร เฉลี่ย (ปี)*
คลังสินค้า			
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา	4	5,540	3.10
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 (เอ)	4	15,800	2.91
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา	5	44,418	1.90
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	2	9,750	2.25
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	9	74,995	1.24
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)	1	10,020	1.25
รวมคลังสินค้า	25	160,523	1.71
โรงงาน			
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	2	6,750	5.89
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	11	33,350	1.75
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	4	8,675	10.10
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	1	1,625	8.35
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	2	3,600	2.41
รวมโรงงาน	20	54,000	3.85

หมายเหตุ * ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อายุอาคารคลังสินค้าและโรงงานเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่อาคารคลังสินค้าและโรงงานในแต่ละโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรมตามลำดับ

สำหรับอายุของสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก มีสภาพดีและใหม่ โดยอาคารส่วนใหญ่มีอายุน้อยกว่า 4 ปี โดยหากคิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้า จะพบว่าพื้นที่ทั้งหมดของอาคารคลังสินค้าที่ให้เช่าและพื้นที่ร้อยละ 75.09 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโรงงานมีอายุเฉลี่ยน้อยกว่า 4 ปี

ราคาประเมินของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

มูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ณ วันที่ 1 เมษายน 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	ราคาประเมินของทรัพย์สิน (บาท) โดย บริษัท เวลท์ แอพไพรซัล จำกัด
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา	DG1/1, DG1/2, DG1/3, DG1/4	109,290,000
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์นซีบอร์ด 2	W2/1, W2/2	112,200,000
	W5/1, W5/2	173,320,000
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา	W5/1, W5/2, W5/3	389,920,000
	W16	83,040,000
	W20	310,960,000
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W2	115,050,000
	FZ4	88,010,000
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี)	W1	174,210,000
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	W1/1	253,830,000
	W1/2	122,180,000
	W1/3	162,280,000
	W2	44,770,000
	W3	171,200,000
	W4	399,400,000
	DG1/1, DG1/2, DG1/3	50,950,000
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	B1.9	83,000,000
	M3.3	93,160,000
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	A1.8/1	55,810,000
	A1.8/2	54,530,000
	M1.8	53,350,000
	A3	83,780,000
	A2.2	62,820,000
	L3.2	89,980,000
	A2.7/3	75,420,000
	A2.7/2	75,420,000
	A2.7/1	75,420,000
	B3.5	97,070,000
	L4.4	121,030,000
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	A1.3	35,880,000
	A1.5/3	38,370,000
	C2.2	60,640,000
	M2.2	56,080,000
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	A1.3/1	37,700,000
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	M1.5/2	45,760,000
	M1.5/1	45,670,000
	รวม	**4,101,500,000**

2.4 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะทำการระดมเงินทุนด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และ/หรือ ใช้เงินกู้ยืม เพื่อนำไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยคาดว่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้แก่ (ก) ที่ดินและ/หรือ อาคารคลังสินค้าของทีพาร์ค จำนวน 11 หลัง แบ่งเป็น 46 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 133,282[1] ตารางเมตร และ (ข) ที่ดิน และ/หรือ อาคารโรงงานของไทคอนจำนวน 7 หลัง มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 21,900 ตารางเมตร ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมคิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 18 หลัง หรือ 53 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 155,182[2] ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 196 ไร่ 2 งาน 27.2 ตารางวา ประกอบด้วย

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 61.8 ตารางวา และ กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 26 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 66,000[3] ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้

1.1. โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 9,800 ตร.ม.

1.2. โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซี บอร์ด 1 (บี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 11,400 ตร.ม.

1.3. โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 34,200 ตร.ม.

1.4. โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง 5 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 10,600 ตร.ม.

2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ 68.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 6 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 9,100 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งปัจจุบันทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

3. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 62 ไร่ 1 งาน 58.4 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 2 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 56,700 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

4. สิทธิการเช่าที่ดินประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 17.5 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต ประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586) พื้นที่ให้เช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 1,482 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

5. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 74.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 7,050 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันไทคอนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้

5.1. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 1,200 ตารางเมตร

5.2. นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 3,600 ตารางเมตร

5.3. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 1 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 2,250 ตารางเมตร

6. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 24 ไร่ 2 งาน 47 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่ให้เช่าอาคารโรงงานประมาณ 14,850 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทองและตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวพ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ซึ่งปัจจุบันไทคอนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนหรือไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรายการใดรายการหนึ่งหรือบางรายการ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ โดยปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์อาจใช้ในการพิจารณาได้แก่ โอกาสที่จะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ในระยะเวลาที่สั้น, อุปสงค์และอุปทานในปัจจุบันและอนาคตของโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในแต่ละพื้นที่, สภาพอาคารก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์เงื่อนไขของสัญญาเช่าและความเหมาะสมของมาตรการในการลดความเสี่ยง, จำนวนเงินที่กองทรัสต์จะสามารถระดมทุนได้ และสิทธิในทางเข้าออกของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ทั้งหมดทุกรายการตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเลือกลงทุนในทรัพย์สินบางรายการ หรือดำเนินการขอเพิกถอนมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ใด ๆให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

หมายเหตุ [1] หากคำนวณพื้นที่อาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 133,844 ตารางเมตร

[2] หากคำนวณพื้นที่อาคารรวมตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 155,744 ตารางเมตร

[3] หากคำนวณพื้นที่อาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 66,562 ตารางเมตร

[4] ความแตกต่างระหว่างพื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างตามหมายเหตุข้อ 1, 2, 3 ข้างต้นเกิดจากความแตกต่างของวิธีการวัดและถอดแบบจากสถานที่จริงของหน่วยงานราชการ อย่างไรก็ดีความแตกต่างที่เกิดขึ้นนั้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ เนื่องจากการคำนวณรายได้ค่าเช่าจะอ้างอิงจากพื้นที่ตามสัญญาเช่า ขณะเดียวกัน เนื่องจากขนาดพื้นที่ตามสัญญาเช่าไม่เกินพื้นที่ที่ได้รับอนุญาต ดังนั้นความแตกต่างของพื้นที่ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบทางลบในด้านกฎหมายต่อกองทรัสต์

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดสรุปดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ	โครงการ	อาคารคลังสินค้าเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารคลังสินค้า
1	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา (ต.บางสมัคร อ.บางปะกง จ.ฉะเชิงเทรา)[4]	M2/1	1,600	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว มีชั้นลอย จำนวน 2 หลัง 6 ยูนิต	28339	12	0	68	4.48	สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี	กรรมสิทธิ์
2		M2/2	1,600								
3		M2/3	1,250								
4		M2/4	1,550								
5		M2/5	1,550								
6		M2/6	1,550								
7	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 (ต.พยอม อ.วังน้อย จ.พระนครศรีอยุธยา)[6]	W11/1[5]	2,450	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	44200	11	3	59	1.01	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
8		W11/2[5]	2,450								
9		W11/3[5]	2,450								
10		W11/4[5]	2,450								
11	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) (ต.ปลวกแดง อ.ปลวกแดง จ.ระยอง)[6]	W2/1[5]	4,050	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	29476[1/ 2]	12	3	64.6	1.38	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
12		W2/2[5]	2,450								
13		W2/3	2,450								
14		W2/4	2,450								

ลำดับ	โครงการ	อาคารคลังสินค้าเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารคลังสินค้า
15	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 (ต.หนองขาม อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)[6]	W1/1	2,450	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	177199[2]	13	1	54.1	2.47	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
16		W1/2	2,450								
17		W1/3	2,450								
18		W1/4	3,200								
19		FZ1/1	4,050	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 5 ยูนิต	173846[2]	16	2	35.9		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
20		FZ1/2	2,450								
21		FZ1/3	2,450								
22		FZ1/4	2,450								
23		FZ1/5	2,450								
24		FZ3/1	2,450	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต	177200[2]	11	2	37		กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
25		FZ3/2	2,450								
26		FZ3/3	2,450								
27		FZ3/4	2,450								
28	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 (ต.พานทอง อ.พานทอง จ.ชลบุรี)[3/6]	W2/1	2,600[7]	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 5 ยูนิต	4832[1]	13	2	11.2	0.91	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
29		W2/2	2,000[7]								
30		W2/3	2,000[7]								
31		W2/4	2,000[7]								
32		W2/5	2,000[7]								

ลำดับ	โครงการ	อาคารคลังสินค้าเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารคลังสินค้า
33	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 (ต.บางเสาธง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ)[6]	W5	1,482	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต	บางส่วนของ 60712	3	0	17.5	0	สิทธิการเช่าที่ดิน ประมาณ 27 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 2586)	สิทธิการเช่าอาคาร ประมาณ 27 ปี (ถึงวันที่ 21 ก.พ. 2586)
34	ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 (ต.บางปลา อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ)[6]	W4/1	32,700	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 7 ยูนิต	86159	35	0	71.1	0.46	สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี	สิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี
					86160						
35		W4/2			86161						
					105253						
36		W4/3			105254						
					105255						
37		W4/4			105256						
					105257						
38		W4/5			105258						
					บางส่วนของ 105259						
39		W4/6			105260						

ลำดับ	โครงการ	อาคารคลังสินค้าเลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารคลังสินค้า	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
						ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารคลังสินค้า
40		W4/7			บางส่วนของ 118032						
41		W5/1[5]	24,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง 6 ยูนิต	8486	27	0	87.3		สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี	สิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี
42		W5/2[5]			86155						
43		W5/3[5]			86156						
44		W5/4[5]			86157						
45		W5/5[5]			86158						
46		W5/6[5]			86162						
					86163						
					86164						
					บางส่วนของ 105259						
					บางส่วนของ 118032						
รวมคลังสินค้า			133,282[8]			157	2	5.7			

หมายเหตุ

[1] ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 อยู่ระหว่างกระบวนการแบ่งแยกโฉนด โดยกองทรัสต์จะชำระเงินค่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อการแบ่งแยกโฉนดแล้วเสร็จ

[2] อยู่ภายใต้ภาระผูกพันโดยจำนองเป็นหลักประกันไว้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ซึ่งจะถูกไถ่ถอนจำนองก่อนการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่กองทรัสต์

[3] เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2544 บริษัท สวนหนองบอน จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โนที่ดินแปลงทางเข้าออกของโครงการได้จดทะเบียนภาระจำยอมทั้งแปลง เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ โดยไม่มีค่าตอบแทนและเงื่อนเวลาใดๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน

[4] เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2551 ไทคอนซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โนที่ดินแปลงทางเข้าออกของโครงการได้จดทะเบียนภาระจำยอมทั้งแปลง เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ประปา ไฟฟ้า และสาธารณูปโภคอื่นๆ ทุกชนิด โดยไม่คิดค่าตอบแทนและเงื่อนเวลาใดๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุน

[5] ทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายใต้ข้อตกลงตามสัญญาเช่าซึ่งให้สิทธิผู้เช่าในการย้ายทรัพย์สินที่เช่าไปยังทรัพย์สินอื่นในกลุ่มทีพาร์คซึ่งได้แก่ ทีพาร์ค กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ (TLOGIS) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) และกองทรัสต์ได้ (Option to Swap) โดยที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถยึดเงินประกันการเช่า (Deposit) จากผู้เช่า ผู้สนใจสามารถศึกษาเพิ่มเติมเงื่อนไขดังกล่าวได้จากหัวข้อรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุน

[6] ทีพาร์คตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนหรือให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตน เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ

[7] หากคำนวณพื้นที่อาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 11,162 ตารางเมตร

[8] หากคำนวณพื้นที่รวมอาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 133,844 ตารางเมตร

[9] ความแตกต่างระหว่างพื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างตามหมายเหตุข้อ 7 และ 8 ข้างต้นเกิดจากความแตกต่างของวิธีการวัดและถอดแบบจากสถานที่จริงของหน่วยงานราชการ อย่างไรก็ดีความแตกต่างที่เกิดขึ้นนั้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ เนื่องจากการคำนวณรายได้ค่าเช่าจะอ้างอิงจากพื้นที่ตามสัญญาเช่าและขนาดพื้นที่ตามสัญญาเช่าไม่เกินพื้นที่ที่ได้รับอนุญาต ดังนั้นความแตกต่างของพื้นที่ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบทางลบในด้านกฎหมายต่อกองทรัสต์

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัพย์สินประเภทโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ลำดับ	นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	โรงงาน เลขที่	แปลงที่ดิน เลขที่	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	รายละเอียดอาคารโรงงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่	ขนาดที่ดินประมาณ			อายุอาคารประมาณ (ปี) (ณ 30 มิ.ย. 2558)	รูปแบบการลงทุน	
							ไร่	งาน	ตร.ว.		ที่ดิน	อาคารโรงงาน
1	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ต.บ้านช้าง อ.อุทัย จ. พระนครศรีอยุธยา)	S1/2	42.2	1,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31576[1]	2	1	28	6.75	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
2	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี (ต.บ่อวิน อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี)	L3.2	D6	3,600	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	52785[1/ 2]	8	0	33	1.66	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ (ต.มาบยางพร อ.ปลวกแดง จ. ระยอง)	A2	A220/6	2,250	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	31702[2/ 3/ 4]	4	0	13.5	1.00	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์
4	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร (ต.พานทอง และต.หนองกะขะ อ.พานทอง และต.ดอนหัวฬ่อ อ.เมืองชลบุรี จ.ชลบุรี)	M2.7	G802/6	3,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	26247[1]	6	1	48	2.51	สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี	สิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี
5		B3.8	G-856/4	4,200	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	37961[1]	6	1	66		สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี	สิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี
6		L4	G-625	4,800	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	170335[1]	7	2	24		สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี	สิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี
7		M2.5/2	G906/2	2,850	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียวมีชั้นลอย จำนวน 1 หลัง	36404[1/ 2]	4	1	9		สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี	สิทธิการเช่าอาคาร 30 ปี
รวมโรงงาน				21,900			39	0	21.5			

หมายเหตุ [1] ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีทางเข้าออกเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทถนน และ/หรือทาง

[2] อยู่ภายใต้ภาระผูกพันโดยจำนองเป็นหลักประกันไว้กับเจ้าหนี้สถาบันการเงิน ซึ่งจะถูกไถ่ถอนจำนองก่อนการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่กองทรัสต์

[3] ที่ดินที่กองทรัสต์จะลงทุนในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้อยู่ระหว่างกระบวนการแบ่งแยกโฉนด โดยกองทรัสต์จะชำระเงินค่าเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อการแบ่งแยกโฉนดแล้วเสร็จ

[4] ไทคอนตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะลงทุน เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสามารถสรุปลักษณะการลงทุนได้ดังนี้

<table>
<tr><th>ประเภททรัพย์สิน</th><th colspan="5">อาคารคลังสินค้า</th><th colspan="4">อาคารโรงงาน</th></tr>
<tr><td>ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (ภาพรวม)</td><td colspan="5">1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
3. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
4. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586</td><td colspan="4">1. กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน
2. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</td></tr>
<tr><td rowspan="8">ลักษณะการลงทุนของกองทรัสต์ (แยกตามโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม)</td><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา</td><td>จำนวน 6 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดินจากทีพาร์ค 30 ปี</td><td>กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า</td><td>สวนอุตสาหกรรมโรจนะ</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td><td rowspan="3">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน</td><td rowspan="3">กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td rowspan="4">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน</td><td rowspan="4">กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า</td><td>นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td>นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2</td><td>จำนวน 13 ยูนิต</td><td>นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร</td><td>จำนวน 4 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดินจากไทคอน 30 ปี</td><td>สิทธิการเช่าอาคารโรงงานจากไทคอน 30 ปี</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง1</td><td>จำนวน 5 ยูนิต</td><td colspan="4" rowspan="3"></td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1</td><td>จำนวน 1 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดินจากทีพาร์คประมาณ 27 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td><td>สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าจากทีพาร์คประมาณ 27 ปี (ถึง 21 ก.พ. 2586)</td></tr>
<tr><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3</td><td>จำนวน 13 ยูนิต</td><td>สิทธิการเช่าที่ดินจากทีพาร์ค 30 ปี</td><td>สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าจากทีพาร์ค 30 ปี</td></tr>
<tr><td rowspan="4">รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</td><td rowspan="2">ที่ดิน</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 61.8 ตารางวา</td><td rowspan="2">ที่ดิน</td><td colspan="2">กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 74.5 ตารางวา</td></tr>
<tr><td colspan="4">สิทธิการเช่าที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 77 ไร่ 2 งาน 43.9 ตารางวา</td><td colspan="2">สิทธิการเช่าที่ดิน
เนื้อที่รวมประมาณ 24 ไร่ 2 งาน 47 ตารางวา</td></tr>
<tr><td rowspan="2">สิ่งปลูกสร้าง</td><td colspan="4">กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า
จำนวน 8 หลัง แบ่งเป็น 32 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 75,100 ตารางเมตร*</td><td rowspan="2">สิ่งปลูกสร้าง</td><td colspan="2">กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน
จำนวน 3 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 7,050 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td colspan="4">สิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า
จำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 14 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 58,182 ตารางเมตร</td><td colspan="2">สิทธิการเช่าอาคารโรงงาน
จำนวน 4 ยูนิต
พื้นที่ให้เช่าอาคารรวมประมาณ 14,850 ตารางเมตร</td></tr>
<tr><td>มูลค่าที่กองทรัสต์ลงทุน</td><td colspan="5">2,591.73 ล้านบาท</td><td colspan="4">567.53 ล้านบาท</td></tr>
</table>

หมายเหตุ * หากคำนวณพื้นที่อาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 75,662 ตารางเมตร
ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

แผนที่แสดงที่ตั้งของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

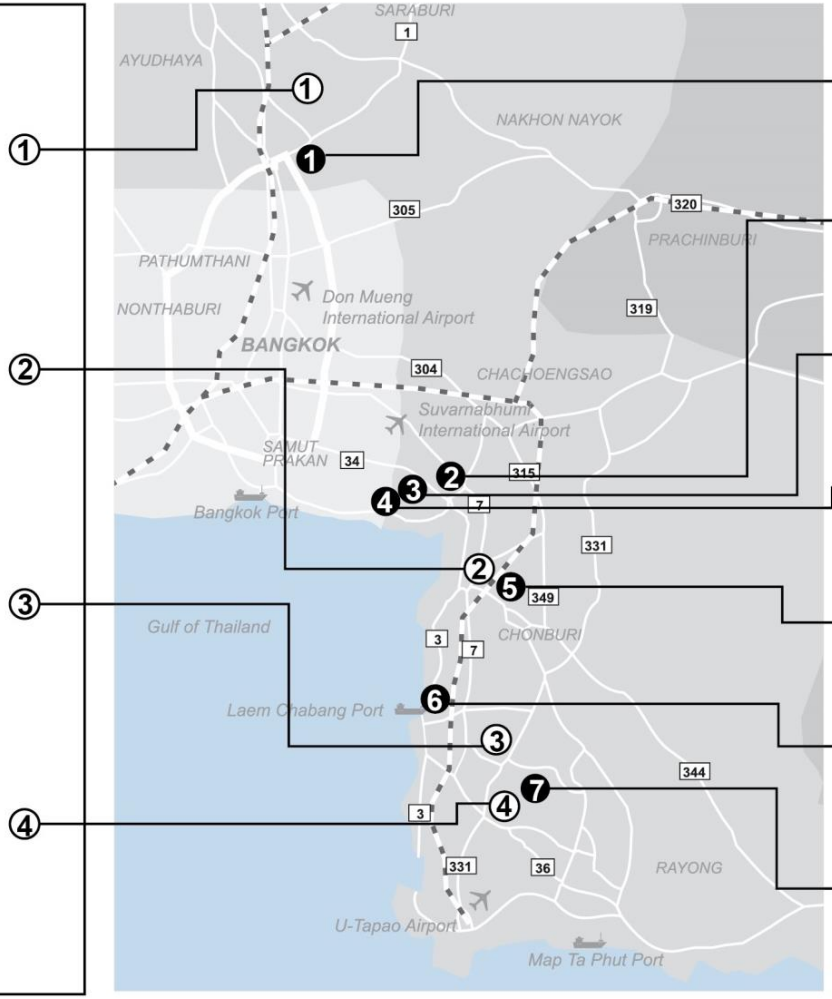
ทรัพย์สินประเภทโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติม

สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จ. อยุธยา
จำนวนโรงงาน : **1 หลัง**
พื้นที่เช่า : **1,200 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **2 ไร่ 1 งาน 28.0 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร จ.ชลบุรี
จำนวนโรงงาน : **4 หลัง**
พื้นที่เช่า : **14,850 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **24 ไร่ 2 งาน 47 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมเหมราช จ.ชลบุรี
จำนวนโรงงาน : **1 หลัง**
พื้นที่เช่า : **3,600 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **8 ไร่ 33.0 ตร.ว.**

นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จ.ระยอง
จำนวนโรงงาน : **1 หลัง**
พื้นที่เช่า : **2,250 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **4 ไร่ 13.5 ตร.ว.**



ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 จ.อยุธยา
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **9,800 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **11 ไร่ 3 งาน 59.0 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนาจ.ฉะเชิงเทรา
จำนวนคลังสินค้า : **2 หลัง (6 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **9,100 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **12 ไร่ 68 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 จ.สมุทรปราการ
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง (1 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **1,482 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **3 ไร่ 17.5 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 จ.สมุทรปราการ
จำนวนคลังสินค้า : **2 หลัง (13 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **56,700 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **62 ไร่ 1 งาน 58.4 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 จ.ชลบุรี
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง (5 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **10,600 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **13 ไร่ 2 งาน 11.2 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 จ.ชลบุรี
จำนวนคลังสินค้า : **3 หลัง (13 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **34,200 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **41 ไร่ 2 งาน 27.0 ตร.ว.**

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) จ.ระยอง
จำนวนคลังสินค้า : **1 หลัง (4 ยูนิต)**
พื้นที่เช่า : **11,400 ตร.ม.**
เนื้อที่ ประมาณ : **12 ไร่ 3 งาน 64.6 ตร.ว.**

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

ทำเลที่ตั้ง

คลังสินค้าและโรงงานที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กระจายอยู่ในพื้นที่ต่างๆ รวมทั้งสิ้น 11 ทำเล โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า (ที่มา ทีพาร์ค)

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 30 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 23 กิโลเมตร - วงแหวนรอบนอก 30 กิโลเมตร - สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง 30 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 58 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 6 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 43 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 68 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 74 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 4 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 140 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 103 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 23 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ 19 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง 20 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 4 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 90 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 8 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 97 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร 47 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ 32 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง 5 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 3 หลัง แบ่งเป็น 13 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
สถานที่ตั้ง	ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 78 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 55 กิโลเมตร - นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร 6 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 58 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 5 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
จำนวนอาคาร	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 36 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 20 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 84 กิโลเมตร - สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง 28 กิโลเมตร - วงแหวนรอบนอก 44 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 1 หลัง แบ่งเป็น 1 ยูนิต

โครงการ	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3
ผู้พัฒนา	ทีพาร์ค
จำนวนอาคาร	ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 27 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 24 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 93 กิโลเมตร - สถานีบรรจุและแยกสินค้ากล่อง 30 กิโลเมตร - วงแหวนรอบนอก 18 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	คลังสินค้าจำนวน 2 หลัง แบ่งเป็น 13 ยูนิต

ทรัพย์สินประเภทโรงงาน (ที่มา ทีพาร์ค)

สวนอุตสาหกรรม	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ
ผู้พัฒนา	ไทคอน
สถานที่ตั้ง	ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 70 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 95 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 75 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	โรงงานจำนวน 1 หลัง

นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี
ผู้พัฒนา	ไทคอน
สถานที่ตั้ง	ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 110 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 85 กิโลเมตร - ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) 110 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	โรงงานจำนวน 1 หลัง

นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
ผู้พัฒนา	ไทคอน
สถานที่ตั้ง	ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 114 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 100 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 27 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	โรงงานจำนวน 1 หลัง

นิคมอุตสาหกรรม	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร
ผู้พัฒนา	ไทคอน
สถานที่ตั้ง	ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวพ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางจาก	- กรุงเทพมหานคร 57 กิโลเมตร - สนามบินสุวรรณภูมิ 42 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 40 กิโลเมตร
จำนวนอาคาร	โรงงานจำนวน 4 หลัง

ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

อาคารคลังสินค้า

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ปี)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Berli Jucker Logistics Co., Ltd.	20.6	12.01	2570	ไทย	โลจิสติคส์
2	Lazada Co., Ltd.	18.3	3.00	2560	เยอรมัน	อุปโภค บริโภค
3	CEVA Logistics (Thailand) Co., Ltd.	10.1	3.00	2558	สหรัฐอเมริกา	โลจิสติคส์
4	Sun Inter Logistics Co., Ltd.	8.3	3.00	2560	ไต้หวัน	อิเล็กทรอนิกส์
5	Meiko Asia Co., Ltd.	7.8	3.00	2560	ญี่ปุ่น	โลจิสติคส์
รวม		65.1				

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

อาคารโรงงาน

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ปี)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Nederman S.E.A. Co., Ltd.	23.6	3.00	2559	สวีเดน	ผลิตตัวกรองอากาศ
2	Plaloc Asia (Thailand) Co., Ltd.	19.7	3.00	2559	ญี่ปุ่น	อาหาร
3	Geoclima Asia Co., Ltd. / ATS Division Co., Ltd.	14.5	3.33	2560	อิตาลี	อิเล็กทรอนิกส์
4	Toyo Soflan Wiz (Thailand) Co., Ltd.	14.1	3.00	2560	ญี่ปุ่น	อิเล็กทรอนิกส์
5	Asahi Tec Aluminum (Thailand) Co., Ltd.	14.0	3.16	2561	ญี่ปุ่น	ชิ้นส่วนยานยนต์
รวม		85.9				

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

ทรัพย์สินรวม (อาคารคลังสินค้า และโรงงาน)

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ปี)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Berli Jucker Logistics Co., Ltd.	16.7	12.01	2570	ไทย	โลจิสติคส์
2	Lazada Co., Ltd.	14.8	3.00	2560	เยอรมัน	อุปโภค บริโภค
3	CEVA Logistics (Thailand) Co., Ltd.	8.2	3.00	2558	สหรัฐอเมริกา	โลจิสติคส์
4	Sun Inter Logistics Co., Ltd.	6.8	3.00	2560	ไต้หวัน	อิเล็กทรอนิกส์
5	Meiko Asia Co., Ltd.	6.3	3.00	2560	ญี่ปุ่น	โลจิสติคส์
รวม		52.7				

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

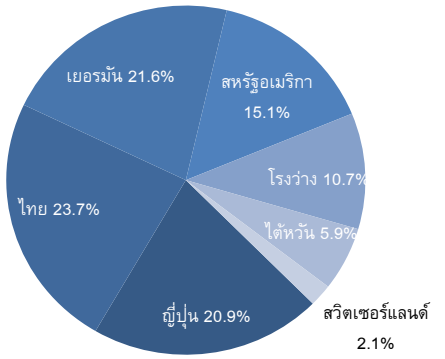
ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

ข้อมูลผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน(ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

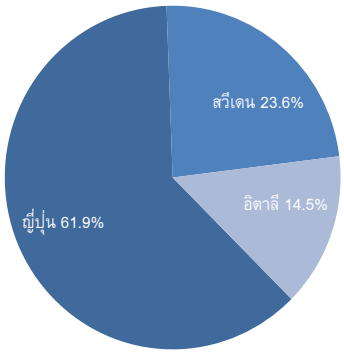
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าดังต่อไปนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมแบ่งตามสัญชาติผู้เช่า

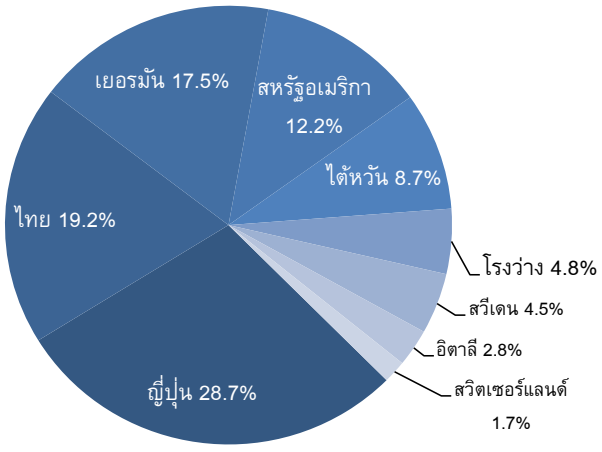
ผู้เช่า (อาคารคลังสินค้า)



ผู้เช่า (อาคารโรงงาน)



ผู้เช่า (อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน)



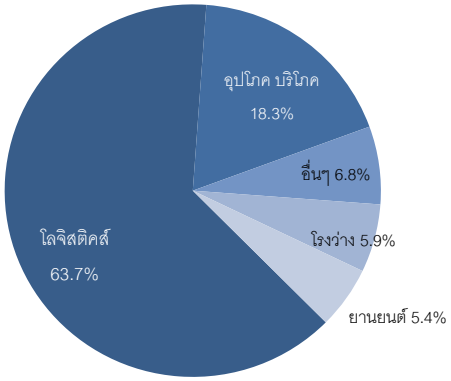
หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

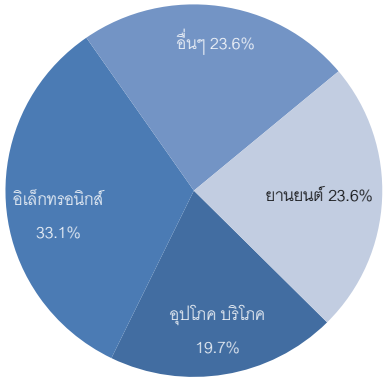
ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน จำแนกตามประเภทธุรกิจ ดังต่อไปนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมแบ่งตามอุตสาหกรรม

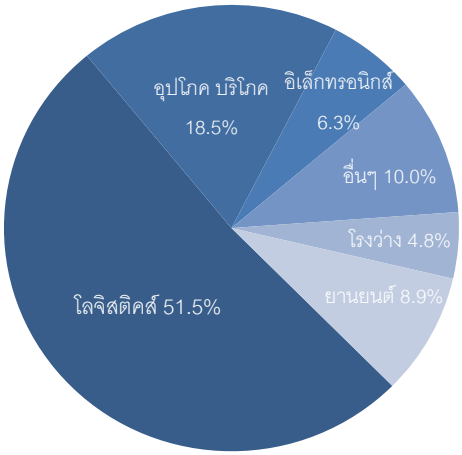
ประเภทธุรกิจ (อาคารคลังสินค้า)



ประเภทธุรกิจ (อาคารโรงงาน)



ประเภทธุรกิจ (อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน)



หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

ข้อมูลทั่วไปของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ตารางสรุปข้อมูลของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าแยกตามที่ตั้ง

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่ให้เช่าอาคารประมาณ (ตร.ม.)	อายุอาคารเฉลี่ย (ปี)[1]
อาคารคลังสินค้า			
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา	6	9,100	4.2
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2	4	9,800	0.8
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	4	11,400	1.1
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	13	34,200	2.2
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1	5	10,600[2]	0.7
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	1	1,482	-
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	13	56,700	0.2
รวมอาคารคลังสินค้า	46	133,282[3]	1.2
อาคารโรงงาน			
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	1	1,200	6.5
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	1	3,600	1.4
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	1	2,250	0.7
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	4	14,850	2.3
รวมอาคารโรงงาน	7	21,900	2.2
รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน	53	155,182[4]	1.3

หมายเหตุ

[1] ข้อมูล ณวันที่ 30 มิถุนายน 2558 อายุอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานเฉลี่ยคำนวณจากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของพื้นที่อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานในแต่ละโครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม ตามลำดับ

[2] หากคำนวณพื้นที่อาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 11,162 ตารางเมตร

[3] หากคำนวณพื้นที่รวมอาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 133,844 ตารางเมตร

[4] หากคำนวณพื้นที่รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 155,744 ตารางเมตร

[5] ความแตกต่างระหว่างพื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างตามหมายเหตุข้อ 2, 3, 4 ข้างต้นเกิดจากความแตกต่างของวิธีการวัดและถอดแบบจากสถานที่จริงของหน่วยงานราชการ อย่างไรก็ดี ความแตกต่างที่เกิดขึ้นนั้น จะไม่ส่งผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ เนื่องจากการคำนวณรายได้ค่าเช่าจะอ้างอิงจากพื้นที่ตามสัญญาเช่าและขนาดพื้นที่ตามสัญญาเช่าไม่เกินพื้นที่ที่ได้รับอนุญาต ดังนั้น ความแตกต่างของพื้นที่ดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบทางลบในด้านกฎหมายต่อกองทรัสต์

อายุของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใหญ่เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีอายุน้อยกว่า 4 ปีโดยมีรายละเอียดของอายุอาคาร ดังต่อไปนี้

อายุอาคาร	คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งหมด (ร้อยละ)	คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมด (ร้อยละ)
น้อยกว่า 4 ปี	93.2	80.8
ตั้งแต่ 4 ถึง 8 ปี	6.8	19.2
มากกว่า 8 ปี	-	-
รวม	100.0	100.00

หมายเหตุ สำหรับอายุของสิ่งปลูกสร้างที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ มีสภาพดีและใหม่ โดยอาคารส่วนใหญ่มีอายุน้อยกว่า 4 ปี โดยหากคิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคาร จะพบว่าร้อยละ 93.2 ของพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งหมด และร้อยละ 80.8 ของพื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมดมีอายุเฉลี่ยน้อยกว่า 4 ปี

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายละเอียดการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปีของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ดังต่อไปนี้

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	คลังสินค้า	โรงงาน	รวม
ภายในปี 2558	13.1	0.0	10.5
ภายในปี 2559	1.1	47.9	10.5
ภายในปี 2560	47.1	28.6	43.4
ภายในปี 2561	10.2	14.0	11.0
ภายในปี 2562	4.0	9.6	5.1
หลังจากปี 2562	24.5	0.0	19.6
รวม	100.0	100.0	100.0

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณจะเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังเดือนมิถุนายน จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

อนึ่ง ภายในปี 2558 มีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าจำนวน 4 สัญญา คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 13.1 ของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม และร้อยละ 10.5 ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามลำดับ ในกรณีที่ผู้เช่าที่สัญญาจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าข้างต้นไม่ต่อสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักในอดีตของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม

รายได้หลักของการให้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานประกอบด้วยรายได้ค่าเช่ารายได้ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) ในขณะที่ค่าใช้จ่ายหลักได้แก่ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร โดยรายละเอียดของรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลัก				(หน่วย: ล้านบาท)
อาคารคลังสินค้า	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	6 เดือนแรกปี 2558
รายได้ค่าเช่าหลัก	5.61	10.69	25.64	38.30
รายได้ค่าบริการ	2.19	8.80	21.63	32.69
รายได้ค่าบริการส่วนกลาง	0.16	1.44	2.89	4.81
รายได้ค่าเช่ารวม	7.96	20.93	50.16	75.80
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	0.17	0.37	3.00	0.71
อาคารโรงงาน	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	6 เดือนแรก ปี 2558
รายได้ค่าเช่าหลัก	4.55	12.01	18.48	14.75
รายได้ค่าบริการ	3.73	9.84	13.11	9.81
รายได้ค่าเช่ารวม	8.28	21.85	31.59	24.56
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร	0.82	0.22	0.64	0.05

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

อัตราการเช่าพื้นที่ (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วยอาคารคลังสินค้าจำนวน 11 หลังแบ่งเป็น 46 ยูนิต และอาคารโรงงานจำนวน 7 หลัง โดยมีรายละเอียดอัตราการเช่าพื้นที่ ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)			
	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556	31 ธ.ค. 2557	30 มิ.ย. 2558
คลังสินค้า	34	29	60	81
โรงงาน	93	69	62	90
รวม	41	39	61	82

หมายเหตุ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่แสดงในตารางข้างต้น คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลาหารด้วยผลรวมของพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้ของอาคารคลังสินค้า และ/หรืออาคารโรงงานที่สร้างเสร็จสำหรับแต่ละช่วงเวลา

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

ผลการดำเนินงานในอดีต

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีข้อมูลในอดีตเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่เช่า จำนวนอาคารที่สร้างเสร็จ ดังต่อไปนี้

อัตราการเช่าพื้นที่ในอดีต				
อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	6 เดือนแรก ปี 2558
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	41	39	61	82
อาคารคลังสินค้า	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	6 เดือนแรก ปี 2558
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	34	29	60	81
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	144	145	150	142
พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	29,450	43,300	86,800	131,800
จำนวนคลังสินค้าที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	14	19	34	45
อาคารโรงงาน	ปี 2555	ปี 2556	ปี 2557	6 เดือนแรก ปี 2558
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	93	69	62	90
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	179	197	198	204
พื้นที่ให้เช่าอาคาร (ตร.ม.)	4,200	13,800	21,900	21,900
จำนวนโรงงานที่สร้างเสร็จ (ยูนิต)	2	4	7	7

หมายเหตุ
- อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่แสดงในตารางข้างต้น คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลาหารด้วยผลรวมของพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ อัตราการเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ของทรัพย์สินรวม ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และทรัพย์สินประเภทโรงงานเท่ากับร้อยละ 95 ร้อยละ 94 และร้อยละ 100 ตามลำดับ
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากสัญญาเช่าที่มีการปรับปรุงโดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ วันสิ้นงวดหรือวันสิ้นสุดสัญญาเช่าของช่วงเวลาที่อ้างอิงตามตาราง

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

การวิเคราะห์โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานก่อนการลงทุนโดยกองทรัสต์

โครงสร้างรายได้ค่าใช้จ่ายหลักและผลการดำเนินงานในอดีตของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แสดงอยู่ในเอกสารฉบับนี้ อาจมีความแตกต่างไปจากโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักและผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากโครงสร้างการดำเนินธุรกิจของอุตสาหกรรมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่ามีลักษณะเฉพาะอาทิเช่น จำนวนพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินจะทยอยเพิ่มขึ้นในแต่ละปี ทั้งนี้เนื่องจากในแต่ละปีผู้พัฒนาอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานให้เช่าจะสร้างอาคารขึ้นมาใหม่ จากนั้นจึงจัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จดังกล่าว ส่งผลให้รายได้และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในแต่ละปีเปลี่ยนแปลงค่อนข้างมาก ซึ่งลักษณะดังกล่าวมีความแตกต่างจากโครงสร้างการดำเนินธุรกิจในหลายอุตสาหกรรม ซึ่งโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักและผลการดำเนินงานในอดีตอาจแสดงแนวโน้มโครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายหลักและผลการดำเนินงานในอนาคตได้บางส่วนเช่น ธุรกิจโรงแรม ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น

อาคารคลังสินค้า

รายได้หลักของอาคารคลังสินค้าที่เป็นทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าหลัก รายได้ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) โดยระหว่างปี 2555 ถึงปี 2557 อาคารคลังสินค้ามีรายได้ค่าเช่ารวมประมาณ 8.0 ล้านบาท 20.9 ล้านบาทและ 50.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในช่วงเวลาเดียวกัน อาคารคลังสินค้ามีการก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 14 ยูนิต 19 ยูนิต และ 34 ยูนิต ตามลำดับทั้งนี้ สำหรับผลประกอบการ 6 เดือนแรกของปี 2558 อาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายได้ค่าเช่ารวมประมาณ 75.8 ล้านบาท ในขณะที่การก่อสร้างอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดมีความคืบหน้าแล้วเสร็จจำนวนเพิ่มขึ้นเป็น 45 ยูนิตหรือพื้นที่เช่า 131,800 ตารางเมตร จาก 133,282[1] ตารางเมตร สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามปริมาณอาคารคลังสินค้าที่สร้างเสร็จในแต่ละปี

เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมพบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 34 ในปี 2555 เป็นร้อยละ 81 ใน 6 เดือนแรกของปี 2558 ในส่วนของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารคลังสินค้าเพิ่มขึ้นในปี 2556 มาอยู่ที่ระดับ 145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเพิ่มขึ้นในปี 2557 มาอยู่ที่ระดับ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ อย่างไรก็ดี ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2558 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงประมาณ 8 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เท่ากับ 142 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เนื่องจากคลังสินค้าที่สร้างเสร็จใหม่และมีผู้เช่าในปี 2558 ตั้งอยู่ในทำเลที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำกว่าคลังสินค้าในพื้นที่อื่น

อนึ่ง อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารคลังสินค้าในแต่ละปีมิได้บ่งบอกถึงแนวโน้มอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าในตลาด หรือแนวโน้มอัตราค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากอาคารคลังสินค้าที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค 7 ทำเล โดยแต่ละทำเลที่ตั้งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าที่แตกต่างกัน ดังนั้น แนวโน้มอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารคลังสินค้าในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับจำนวนอาคารคลังสินค้าที่สร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีว่าตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งใดเป็นหลักและค่าเช่าอาคารคลังสินค้าในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ที่สร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีมีอัตราสูงหรือต่ำกว่าอาคารคลังสินค้ายูนิตอื่นๆ ที่จะลงทุนเพิ่มเติม อีกทั้งอัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้ายังแตกต่างกันระหว่างอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Build) และอาคารคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Custom-Built) อีกด้วย

[1] หากคำนวณพื้นที่อาคารคลังสินค้าตามใบอนุญาตก่อสร้างจะเท่ากับ 133,844 ตารางเมตร

อาคารโรงงาน

รายได้หลักของอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าหลัก และรายได้ค่าบริการ โดยระหว่างปี 2555 ถึงปี 2557 อาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีรายได้ค่าเช่ารวมประมาณ 8.3 ล้านบาท 21.9 ล้านบาท และ 31.6 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2557 อาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด 7 หลังหรือมีพื้นที่เช่าประมาณ 21,900 ตารางเมตร เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมพบว่ามีแนวโน้มลดลงจากร้อยละ 93 ในปี 2555 เป็นร้อยละ 69 และร้อยละ 62 ในปี 2556 และปี 2557 ตามลำดับ เนื่องจากการก่อสร้างอาคารโรงงานเพิ่มขึ้นและต้องใช้ระยะเวลาในการหาผู้เช่ามาเติมเต็ม อย่างไรก็ตามใน 6 เดือนแรกของปี 2558 อาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 90 สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามปริมาณอาคารโรงงานที่สร้างเสร็จในแต่ละปี

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานในแต่ละปีมิได้บ่งบอกถึงแนวโน้มอัตราค่าเช่าอาคารโรงงานในตลาดหรือแนวโน้มอัตราค่าเช่าของอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากอาคารโรงงานที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทำเลที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรม 4 ทำเล โดยแต่ละทำเลที่ตั้งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานที่แตกต่างกัน ดังนั้น แนวโน้มอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานในแต่ละปีจะขึ้นอยู่กับจำนวนอาคารโรงงานที่สร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีว่าตั้งอยู่บนทำเลที่ตั้งใดเป็นหลักและค่าเช่าอาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมที่สร้างเสร็จและมีผู้เช่าในแต่ละปีมีอัตราสูงหรือต่ำกว่าอาคารโรงงานหลังอื่นๆ ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนั้น การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานในปี 2555 ถึงปี 2556 ซึ่งคิดเป็น 18 บาทต่อตารางเมตร ในปี 2556 ถึงปี 2557 ซึ่งคิดเป็น 1 บาทต่อตารางเมตร และในปี 2557 ถึง 6 เดือนแรกของปี 2558 ซึ่งคิดเป็น 6 บาทต่อตารางเมตร จึงแตกต่างกันเนื่องจากอาคารโรงงานที่นำมาคำนวณหาอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในแต่ละปีมีทำเลและลักษณะที่แตกต่างกัน

สรุปภาพรวมของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ข้อมูลทั่วไปของอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานให้เช่าที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก			ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม			ภาพรวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
อาคารคลังสินค้า											
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา	กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า 30 ปี	4	5,540	2.6	6	9,100	5.9	10	14,640	4.0
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	15,800	7.4	-	-	-	4	15,800	4.3
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	5	44,418	20.7	-	-	-	5	44,418	12.0
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2**	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	9,750	4.5	13	34,200	22.0	15	43,950	11.9
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1**	สิทธิการเช่าประมาณ 27 ถึง 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 86)	สิทธิการเช่า*** ประมาณ 27 ถึง 28 ปี (ถึง 21 ก.พ. 86)	9	74,995	35.0	1	1,482	1.0	10	76,477	20.7
สวนอุตสาหกรรมโรจนะปราจีนบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	10,020	4.7	-	-	-	1	10,020	2.7
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2**	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	-	4	9,800	6.3	4	9,800	2.7
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)**	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	-	4	11,400	7.3	4	11,400	3.1

โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม / สวนอุตสาหกรรม	รูปแบบการลงทุน*		ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก			ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม			ภาพรวมทรัพย์สิน ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม		
	อาคาร	ที่ดิน	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	พื้นที่อาคารประมาณ (ตร.ม.)	สัดส่วน (ร้อยละ)
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1**	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	-	-	-	5	10,600	6.8	5	10,600	2.9
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3**	สิทธิการเช่า 30 ปี	สิทธิการเช่า 30 ปี	-	-	-	13	56,700	36.5	13	56,700	15.3
รวมอาคารคลังสินค้า			25	160,523	74.8	46	133,282	85.9	71	293,805	79.5
อาคารโรงงาน											
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้**	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	6,750	3.1	1	2,250	1.4	3	9,000	2.4
นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	11	33,350	15.5	-	-	-	11	33,350	9.0
นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	4	8,675	4.0	-	-	-	4	8,675	2.3
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	1	1,625	0.8	1	1,200	0.8	2	2,825	0.8
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	กรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์	2	3,600	1.7	1	3,600	2.3	3	7,200	1.9
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร**	สิทธิการเช่า 30 ปี	สิทธิการเช่า 30 ปี	-	-	-	4	14,850	9.6	4	14,850	4.0
รวมอาคารโรงงาน			20	54,000	25.2	7	21,900	14.1	27	75,900	20.5
รวมอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน			45	214,523	100.0	53	155,182	100.0	98	369,705	100.0

หมายเหตุ * สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน มีเงื่อนไขให้ทุบอาคารทิ้งเมื่อสิ้นอายุสัญญาเช่าที่ดิน

** ทีพาร์คตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินซึ่งกองทรัสต์จะลงทุนหรือให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการใช้ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตน เพื่อเป็นทางเข้าออก ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ

*** ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 เดิมเป็นสิทธิการเช่าช่วงที่ดินประมาณ 28 ปี แต่เนื่องจากทีพาร์คได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม กองทรัสต์จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับทีพาร์ค เพื่อรับรองฐานะของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากทีพาร์ค โดยให้การเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์และทีพาร์คยังคงมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

ข้อมูลรายละเอียดผู้เช่ารายใหญ่ 5 อันดับแรกของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

อาคารคลังสินค้า

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ปี)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Berli Jucker Logistics Co., Ltd.	10.7	12.01	2570	ไทย	โลจิสติคส์
2	Lazada Co., Ltd.	9.5	3.00	2560 และ 2562	เยอรมัน	อุปโภค บริโภค
3	Mitsubishi Motors (Thailand) Co., Ltd.	7.7	3.00	2559	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
4	Siam Makro Public Co., Ltd.	7.7	10.01	2567	ไทย	อุปโภค บริโภค
5	CEVA Logistics (Thailand) Co., Ltd.	5.3	3.00	2558	สหรัฐอเมริกา	โลจิสติคส์
	รวม	40.8				

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

อาคารโรงงาน

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ปี)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Global Piping Solutions Co., Ltd.	24.9	5.00	2562	ไซปรัส	ผลิตท่อ
2	Nederman S.E.A. Co., Ltd.	7.8	3.00	2559	สวีเดน	ผลิตตัวกรองอากาศ
3	KB Systems (Thailand) Co., Ltd.	7.0	3.00	2559	เยอรมัน	อิเล็กทรอนิกส์
4	Plaloc Asia (Thailand) Co., Ltd.	6.6	3.00	2559	ญี่ปุ่น	อาหาร
5	Trancy Logistics (Thailand) Co., Ltd.	5.1	3.00	2560	ญี่ปุ่น	โลจิสติคส์
	รวม	51.3				

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

ทรัพย์สินรวม (อาคารคลังสินค้า และโรงงาน)

ลำดับ	รายชื่อผู้เช่า	อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	อายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ปี)	ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	สัญชาติ	ประเภทธุรกิจ
1	Berli Jucker Logistics Co., Ltd.	7.9	12.01	2570	ไทย	โลจิสติคส์
2	Lazada Co., Ltd.	7.0	3.00	2560 และ 2562	เยอรมัน	อุปโภค บริโภค
3	Global Piping Solutions Co., Ltd.	6.7	5.00	2562	ไซปรัส	ผลิตท่อ
4	Mitsubishi Motors (Thailand) Co., Ltd.	5.6	3.00	2559	ญี่ปุ่น	ยานยนต์
5	Siam Makro Public Co., Ltd.	5.6	10.01	2567	ไทย	อุปโภค บริโภค
	รวม	32.7				

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

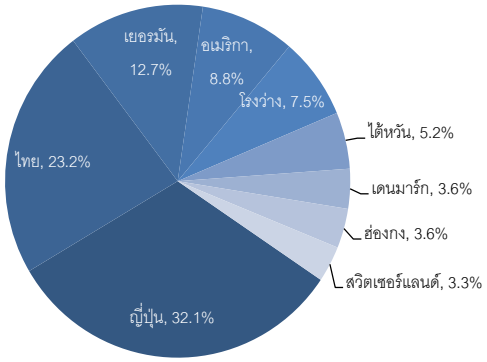
ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

ข้อมูลผู้เช่าอาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงาน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

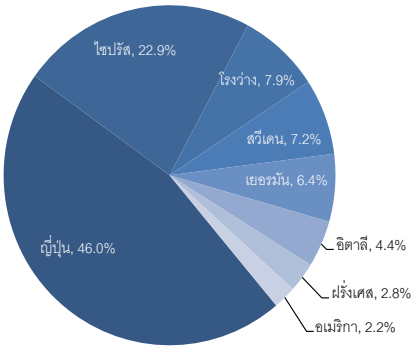
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานจำแนกตามสัญชาติของผู้เช่าดังต่อไปนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมแบ่งตามสัญชาติผู้เช่า

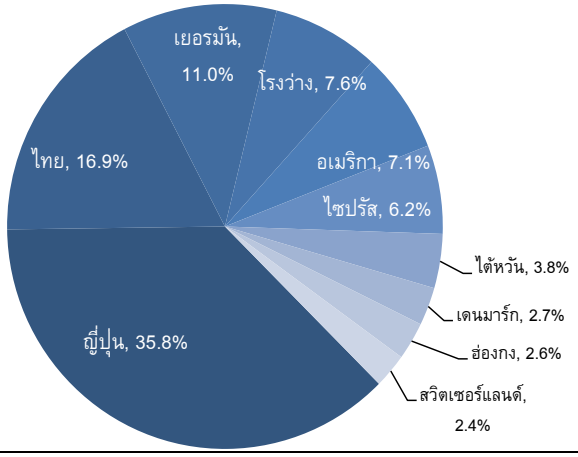
ผู้เช่า (อาคารคลังสินค้า)



ผู้เช่า (อาคารโรงงาน)



ผู้เช่า (อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน)



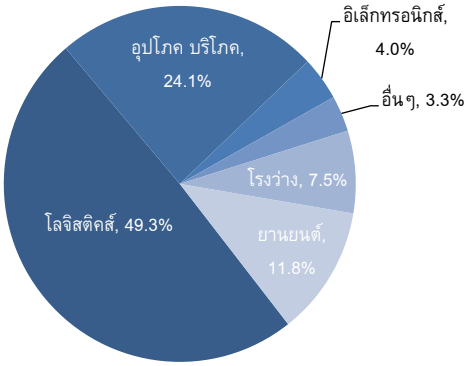
หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

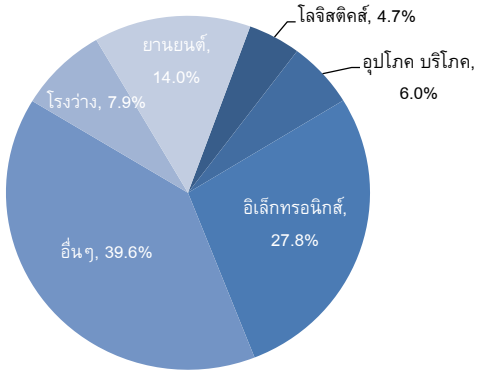
ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพยสินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดผู้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน จำแนกตามประเภทธุรกิจดังต่อไปนี้

อัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมแบ่งตามอุตสาหกรรม

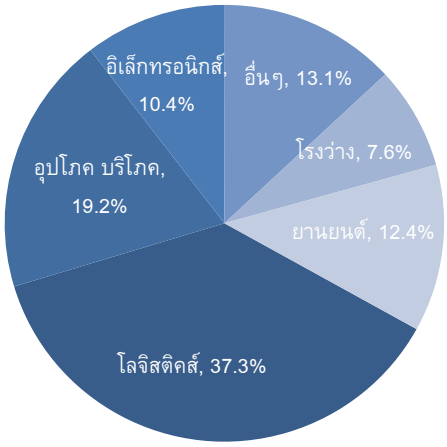
ประเภทธุรกิจ (อาคารคลังสินค้า)



ประเภทธุรกิจ (อาคารโรงงาน)



ประเภทธุรกิจ (อาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน)



หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

อายุของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมส่วนใหญ่เป็นอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่มีอายุน้อยกว่า 4 ปีโดยมีรายละเอียดของอายุอาคาร ดังต่อไปนี้

อายุอาคาร	คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารคลังสินค้าทั้งหมด (ร้อยละ)	คิดเป็นอัตราส่วนของพื้นที่อาคารโรงงานทั้งหมด (ร้อยละ)
น้อยกว่า 4 ปี	96.89	76.75
ตั้งแต่ 4 ถึง 8 ปี	3.11	5.53
มากกว่า 8 ปี	-	17.72
รวม	100.00	100.00

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

อายุคงเหลือของสัญญาเช่า (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีรายละเอียดการครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปีของอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ดังต่อไปนี้

อาคารคลังสินค้า

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	คลังสินค้าที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก	คลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ภายในปี 2558	1.7	6.4	8.1
ภายในปี 2559	15.9	0.5	16.4
ภายในปี 2560	8.5	23.1	31.7
ภายในปี 2561	0.0	5.0	5.0
ภายในปี 2562	7.9	1.9	9.8
หลังจากปี 2562	16.9	12.0	29.0
รวม	50.9	49.1	100.0

อาคารโรงงาน

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	โรงงานที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก	โรงงานที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ภายในปี 2558	6.5	0.0	6.5
ภายในปี 2559	30.3	15.9	46.2
ภายในปี 2560	5.1	9.5	14.6
ภายในปี 2561	0.0	4.7	4.7
ภายในปี 2562	24.9	3.2	28.1
หลังจากปี 2562	0.0	0.0	0.0
รวม	66.8	33.2	100.0

ทรัพย์สินรวม (อาคารคลังสินค้า และโรงงาน)

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (พ.ศ.)	คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวม (ร้อยละ)		
	ทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก	ทรัพย์สินรวมที่จะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
ภายในปี 2558	3.0	4.7	7.7
ภายในปี 2559	19.8	4.7	24.5
ภายในปี 2560	7.6	19.5	27.1
ภายในปี 2561	0.0	4.9	4.9
ภายในปี 2562	12.4	2.3	14.7
หลังจากปี 2562	12.4	8.8	21.2
รวม	55.2	44.8	100.0

หมายเหตุ รายได้รวมที่ใช้ในการคำนวณจะเป็นรายได้รวมตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2558 (ยกเว้นบางยูนิตที่ผู้เช่าเริ่มเช่าหลังจากเดือนมิถุนายน 2558 จะนำรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดือนแรกมาใช้ในการคำนวณ)

ที่มา ทีพาร์คและไทคอน

อนึ่ง ภายในปี 2558 มีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าจำนวน 8 สัญญา คิดเป็นอัตราส่วนรายได้ต่อรายได้รวมร้อยละ 7.7 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกและที่จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่สัญญาเช่าจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าข้างต้นไม่ต่อสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะไม่เข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

<u>รายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิของผู้เช่ารายย่อยในการซื้อทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก (Option to Buy)</u>

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก จำนวน 7 สัญญา ให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการซื้อทรัพย์สินซึ่งได้แก่ที่ดินและอาคารโรงงาน (Option to Buy) ตามราคาใช้สิทธิ (Exercise Price) และวันใช้สิทธิ (Exercise Date) ที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญา โดยสามารถแบ่งตามลักษณะที่สำคัญออกเป็น 2 ประเภท ได้ดังนี้

1. สัญญาเช่าที่กำหนดราคาใช้สิทธิสำหรับราคาที่ดินและราคาอาคาร ไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนแล้ว จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่

ลำดับที่	โรงงาน	ที่ตั้ง	ระยะเวลาการเช่า	ราคาที่ดิน	ราคาอาคาร	ระยะเวลาที่ใช้สิทธิได้
1	SF.B1.9 A32,39	อมตะซิตี้	1 ก.พ. 2556 – 31 ม.ค. 2559	ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

2. สัญญาเช่าที่กำหนดราคาใช้สิทธิสำหรับราคาที่ดินเป็นราคาตลาดในวันใช้สิทธิ และกำหนดราคาใช้สิทธิสำหรับอาคารไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนแล้ว จำนวน 6 ฉบับ ดังนี้

ลำดับที่	โรงงาน	ที่ตั้ง	ระยะเวลาการเช่า	ราคาที่ดิน	ราคาอาคาร	ระยะเวลาที่ใช้สิทธิได้
1	SF.A1.8/1 L_42	ปิ่นทอง	1 มี.ค. 2556 – 29 ก.พ. 2559	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
2	SF.A2.7/1 G_032/4	ปิ่นทอง	1 เม.ย. 2557 – 31 มี.ค. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
3	SF.A2.7/2 G_032/3	ปิ่นทอง	1 เม.ย. 2557 – 31 มี.ค. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
4	SF.A2.7/3 G_032/2	ปิ่นทอง	1 ก.ค. 2557 – 30 มิ.ย. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
5	SF.B3.5 G_033/2	ปิ่นทอง	1 เม.ย. 2557 – 31 มี.ค. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
6	SF.L4.4 G_033	ปิ่นทอง	1 พ.ค. 2557 – 30 เม.ย. 2562	ไม่ถูกกำหนด	ถูกกำหนด	ตลอดช่วงสัญญาเช่า

ดังนั้น เพื่อมิให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสัญญาเช่าดังกล่าว ซึ่งอาจจะทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวได้ในราคายุติธรรมสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวระหว่างกองทรัสต์กับไทคอน รวมถึงสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้มีการระบุเงื่อนไขเพิ่มเติมโดยสรุปได้ดังนี้

- หากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าว และ “ราคายุติธรรม” (Fair Price) ในวันจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อย สูงกว่า ราคาใช้สิทธิหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัพย์สินดังกล่าว (Exercise Price - net) ไทคอนจะชดเชยส่วนต่างระหว่าง ราคายุติธรรม (Fair Price) กับ ราคาใช้สิทธิหักค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัพย์สินดังกล่าว (Exercise Price - net) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการขายทรัพย์สินได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น

  โดย ราคายุติธรรม (Fair Price) หมายถึง ราคาใดราคาหนึ่งดังต่อไปนี้ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

  1) ราคาตลาด ณ วันจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อย โดยคำนวณจากราคาประเมินเฉลี่ยระหว่างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย เลือกโดยผู้จัดการกองทรัสต์ 1 ราย และทรัสตี 1 ราย หรือ

  2) ต้นทุนของการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Acquisition Price)

- ผู้ขายทรัพย์สิน (ไทคอน) ได้จัดให้มีบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) เพื่อวัตถุประสงค์ที่จะดำรงเงินไว้เป็นจำนวนเท่ากับส่วนต่างที่จะต้องชดเชยให้แก่กองทรัสต์ จนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลาใช้สิทธิ โดยจำนวนเงินดังกล่าวจะมีการปรับปรุงเป็นรายปีเมื่อกองทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อให้สะท้อนกับจำนวนส่วนต่างที่จะต้องชดเชยซึ่งอาจเปลี่ยนไปตามราคายุติธรรมของทรัพย์สิน และจำนวนสิทธิของผู้เช่ารายย่อยในการซื้อทรัพย์สินซึ่งได้แก่ที่ดินและอาคารโรงงาน (Option to Buy) ที่ยังคงเหลืออยู่ เพื่อให้มั่นใจได้

ว่า ผู้ขายทรัพย์สิน (ไทคอน) จะมีเงินเพียงพอที่จะชำระส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ หากผู้เช่ารายย่อยมีการใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สิน

- ผู้ขายทรัพย์สิน (ไทคอน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะยกเว้นค่านายหน้าในการขายทรัพย์สินดังกล่าว
- ผู้ขายทรัพย์สิน (ไทคอน) ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด (Best Effort) ในการหาทรัพย์สินประเภทโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีราคา ขนาด ทำเล และอัตราค่าเช่าที่ไม่ด้อยกว่าทรัพย์สินดังกล่าว และไทคอนจะยกเว้นค่านายหน้าสำหรับการจัดหาทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์

นอกจากนี้ สำหรับกรณีสัญญาเช่าทั้ง 6 ฉบับที่ผู้เช่าอาจใช้สิทธิได้ตลอดระยะเวลาการเช่าข้างต้น จะมีเงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงินชดเชยค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ดังนี้

- ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (สิ้นสุดในวันที่ 23 ธันวาคม 2558) หากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินทดแทน ณ สำนักงานที่ดินได้ในวันจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่ารายย่อย ณ สำนักงานที่ดิน ผู้ขายทรัพย์สิน (ไทคอน) ตกลงจะชดเชยเงินให้แก่กองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

เงินชดเชย = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ควรได้รับ – กำไรของกองทรัสต์จากการขายทรัพย์สิน – ผลตอบแทนจากการนำเงินไปลงทุน

โดย *"รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ควรได้รับ"* เท่ากับ ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันใช้สิทธิของผู้เช่ารายย่อย x ระยะเวลาชดเชย

"ระยะเวลาชดเชย" เท่ากับ ระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่ารายย่อยจนถึงวันที่ครบรอบระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์

*"กำไรของกองทรัสต์จากการขายทรัพย์สิน"*เท่ากับ กำไรสุทธิทางบัญชีจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว

*"ผลตอบแทนจากการนำเงินไปลงทุน"*เท่ากับ ผลตอบแทนที่กองทรัสต์จะได้รับจากการนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวไปลงทุนในช่วงระยะเวลาชดเชย

โดยไทคอนจะชำระเงินชดเชยให้แก่กองทรัสต์ ณ วันครบรอบระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ (ณ วันที่ 23 ธันวาคม 2558)

ในการพิจารณาลงทุนสำหรับการลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ทั้งในแง่ทำเลที่ตั้ง ความน่าเชื่อถือของผู้เช่ารายย่อย หรือระยะคงเหลือของสัญญาเช่าและการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการสร้างรายได้ในระยะยาวให้กับกองทรัสต์ ประกอบกับจากการตรวจสอบข้อมูลการใช้สิทธิในช่วง 5 ปีย้อนหลังก่อนการลงทุนครั้งแรกพบว่า ผู้เช่ารายย่อยมีการใช้สิทธิเพียงร้อยละ 4.68 ของพื้นที่เช่าตามสัญญาที่มีสิทธิในการซื้อทรัพย์สินทั้งหมด ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้จัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงอย่างเพียงพอเหมาะสม ตามที่กล่าวมาข้างต้น และเป็นไปตามเงื่อนไขการลงทุนที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

นอกจากนี้ ผู้เช่ารายย่อยมีแนวโน้มที่จะร้องขอสิทธิในการซื้อทรัพย์สิน (Option to Buy) ในสัญญาเช่ามากขึ้น ดังนั้น หากกองทรัสต์ไม่ลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพที่มีเงื่อนไขดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์เสียโอกาสลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพ ทำเลเหมาะสม และมีผู้เช่ารายย่อยที่มีคุณภาพ

รายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิของผู้เช่าในการย้ายไปเช่าคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์คก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า (Option to Swap)

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมบางรายการซึ่งตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 มีสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยทำกับทีพาร์คจำนวนรวม 12 ยูนิตรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังสินค้า	ที่ตั้ง	ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลาที่ใช้สิทธิได้
1	W11/1	วังน้อย 2	25 มิ.ย. 2557 – 24 มิ.ย. 2560	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
2	W11/2	วังน้อย 2	25 มิ.ย. 2557 – 24 มิ.ย. 2560	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
3	W11/3	วังน้อย 2	25 มิ.ย. 2557 – 24 มิ.ย. 2560	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
4	W11/4	วังน้อย 2	25 มิ.ย. 2557 – 24 มิ.ย. 2560	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
5	W2/1	อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	3 ต.ค. 2557 – 2 ต.ค. 2560	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
6	W2/2	อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	25 ธ.ค. 2557 – 24 ธ.ค.2560	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
7	W5/1	บางพลี 3	1 ต.ค. 2557 – 30 ก.ย. 2560	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
8	W5/2	บางพลี 3	1 ต.ค. 2557 – 30 ก.ย. 2560	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
9	W5/3	บางพลี 3	1 ส.ค. 2558 – 31 ก.ค. 2561	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
10	W5/4	บางพลี 3	1 ส.ค. 2558 – 31 ก.ค. 2561	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
11	W5/5	บางพลี 3	1 ส.ค. 2559 – 31 ก.ค. 2562	ตลอดช่วงสัญญาเช่า
12	W5/6	บางพลี 3	1 ส.ค. 2559 – 31 ก.ค. 2562	ตลอดช่วงสัญญาเช่า

หมายเหตุ เงินประกันการเช่าจะอยู่ระหว่าง 3 เดือนถึง 6 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนตามสัญญาเช่า

ซึ่งทีพาร์คให้สิทธิแก่ผู้เช่ารายย่อยในการย้ายไปเช่าคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์คก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าได้ (Option to Swap) (ทั้งนี้ กลุ่มทีพาร์ค หมายถึง ทีพาร์ค กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์) กล่าวคือผู้เช่าสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาเช่าเดิม และย้ายไปเช่าคลังสินค้าอื่นในกลุ่มทีพาร์คได้ตลอดภายในระยะเวลาการเช่าโดยไม่ถูกยึดเงินประกันการเช่า

อนึ่ง สัญญาเช่าที่มีเงื่อนไขดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 31.0 ของพื้นที่รวมของอาคารของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.7 ของพื้นที่รวมของอาคารของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ดังนั้น เพื่อมิให้กองทรัสต์ได้รับผลกระทบจากสัญญาเช่าดังกล่าว ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น ทีพาร์คตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า รวมถึงในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวมีการต่อสัญญาเช่าและยังคงเงื่อนไขดังกล่าวอยู่ ดังนั้น กองทรัสต์จะไม่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิดังกล่าวข้างต้น ทีพาร์คตกลงจะชดเชยให้แก่กองทรัสต์ภายในระยะเวลา 30 วัน นับจากวันที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิในการย้ายไปคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์ค

ในการคัดเลือกทรัพย์สินที่จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาจากทำเลที่ตั้ง อายุ และศักยภาพของทรัพย์สิน โดยพิจารณาเงื่อนไขในสัญญาเช่า ระยะเวลาเช่า และชื่อเสียงของผู้เช่ารายย่อยเป็นปัจจัยประกอบ สำหรับคลังสินค้าที่ให้สิทธิผู้เช่าในการย้ายไปเช่าภายในกลุ่มทีพาร์คก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าข้างต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้พิจารณาแล้วว่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพ มีผู้เช่าที่มีชื่อเสียง ประกอบกับในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว ทีพาร์คตกลงจะชดเชยเงินประกันการเช่าให้แก่กองทรัสต์เท่ากับเงินประกันการเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าความเสี่ยงและผลกระทบจากการใช้สิทธิของผู้เช่าข้างต้น น่าจะไม่มีนัยสำคัญ

การรับประกันการมีผู้เช่า

ทีพาร์คและไทคอน ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตกลงจะรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันที่ กองทรัสต์เข้าลงทุน โดยทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน จะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการในจำนวนเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่ารายย่อยรายล่าสุดที่เช่าทรัพย์สินที่รับประกันดังกล่าว เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุนหรือจนกว่าทรัพย์สินที่รับประกันนั้นจะมีผู้เช่า แล้วแต่ระยะเวลาใดจะถึงก่อน โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินมีเงื่อนไขการรับประกันดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่เข้าเงื่อนไขการรับประกัน

ลำดับที่	คลังสินค้า / โรงงาน	ที่ตั้ง	พื้นที่รับประกัน	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	โรงงาน 1 ยูนิต	โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	2,500 ตารางเมตร	190 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุนครั้งแรก (สิ้นสุด ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2558)
3	คลังสินค้า 1 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	8,016 ตารางเมตร	140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุนครั้งแรก (สิ้นสุด ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2558)
4	คลังสินค้า 1 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1[1]	3,955 ตารางเมตร	122 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	รับประกันจนสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน (สิ้นสุด ณ วันที่ 14 เมษายน 2562)
5	คลังสินค้า 1 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1[2]	6,588 ตารางเมตร	160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	รับประกันจนผู้เช่าเช่าเต็มพื้นที่เช่าทั้งหมดของอาคาร (สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2559)
6	คลังสินค้า 4 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา[3]	5,540 ตารางเมตร	165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุนครั้งแรก (สิ้นสุด ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2558)

หมายเหตุ

[1] เนื่องจากผู้เช่าคลังสินค้าดังกล่าวทำสัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารดังกล่าวเพียง 11,705 ตารางเมตร จากพื้นที่รวม 16,236 ตารางเมตร โดยสัญญาเช่ามีผลตั้งแต่วันที่ 15 เมษายน 2557 และจะสิ้นสุดในวันที่ 14 เมษายน 2562 ดังนั้น ทีพาร์ครับประกันการมีผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ในส่วนของพื้นที่อาคารจำนวน 3,955 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่าเช่าในปัจจุบัน นับแต่วันลงทุนครั้งแรกจนถึงวันสิ้นสุดสัญญา หรือจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ในส่วนที่รับประกันได้ ทั้งนี้ การรับประกันการมีผู้เช่าดังกล่าว ไม่รวมการรับประกันการมีผู้เช่าในส่วนพื้นที่สำนักงานจำนวน 576 ตารางเมตร

[2] เนื่องจากผู้เช่าคลังสินค้าเช่าพื้นที่คลังสินค้าเพียง 17,455 ตารางเมตรจากพื้นที่อาคารทั้งหมด ดังนั้น ทีพาร์ครับประกันการมีผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ในการเช่าในระยะแรกสำหรับพื้นที่ที่เหลือจำนวน 6,588 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่าเช่าในปัจจุบัน นับแต่วันลงทุนครั้งแรกจนถึงวันที่ 30 กันยายน 2559

[3] เนื่องจากผู้เช่าคลังสินค้าได้ขอยกเลิกสัญญาเช่าเดิมซึ่งเริ่มตั้งแต่วันที่ 25 พฤษภาคม 2555 ถึง 24 พฤษภาคม 2558 และขอเข้าทำสัญญาใหม่โดยมีระยะเวลายาวขึ้นจากเดิม 2 ปี โดยสัญญาเช่าใหม่เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึง 31 พฤษภาคม 2560 อย่างไรก็ดี ผู้เช่าได้ขอปรับลดอัตราค่าเช่าเล็กน้อย ดังนั้น ทีพาร์คจึงรับประกันการมีผู้เช่าให้กับกองทรัสต์ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราเดิมของผู้เช่าก่อนการแก้ไขสัญญาเช่า เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันที่โอนทรัพย์สินให้กองทรัสต์

<u>รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม</u>

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ ณ วันลงทุน หรือ ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน สามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยเพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ได้ แต่ระยะเวลาการเช่า และการชำระค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ยังไม่เริ่มต้น ณ วันลงทุน หรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าได้เริ่มต้นแล้วแต่ยังอยู่ในระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-Free Period) ("ระยะเวลาปลอดค่าเช่า") หรืออยู่ในระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิชำระค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิดังกล่าวแล้ว (Fitting-Out Period) ("ระยะเวลาลดค่าเช่า") ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนในฐานะผู้ขาย หรือผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่เช่าที่ว่างนั้น หรือพื้นที่อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกับพื้นที่เช่าที่ว่างในกรณีที่พื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ารายย่อยมาก่อน หรือในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง กับอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ("อัตราชดเชยการมีผู้เช่า") เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ("ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า") อนึ่ง ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนและกองทรัสต์อาจพิจารณาตกลงร่วมกันในการชดเชยการมีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างซึ่งอาจเกิดขึ้นในภายหลังได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลพินิจของ ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน

ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ตามหลักเกณฑ์เรื่องการชดเชยดังกล่าว ซึ่ง ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน เป็นผู้จัดหา สิ้นสุดลงภายในระหว่างระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ตกลงจะชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยใช้หลักเกณฑ์เรื่องการชดเชยดังกล่าวโดยอนุโลม

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน สามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าได้ภายในระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า แต่ (1) อัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า หรือ (2) สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า ในกรณีข้างต้นทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ตกลงที่จะชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราชดเชยการมีผู้เช่า กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวหรืออัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง (แล้วแต่กรณี) จนถึง (1) วันครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน หรือ (2) จนถึงวันที่ ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน สามารถตกลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) กับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวให้มีอัตราไม่น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

รายละเอียดทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่เข้าเงื่อนไขการรับประกัน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังสินค้า	ที่ตั้ง	พื้นที่	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	คลังสินค้า 1 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1(บี)	2,450 ตารางเมตร	140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
2	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	4,900 ตารางเมตร	160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
3	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	4,900 ตารางเมตร	145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	นับจากวันลงทุนถึงวันที่ 30 กรกฎาคม 2559 ซึ่งเป็นวันที่ก่อนวันเริ่มสัญญาเช่า

หมายเหตุ ณ วันที่ 14 ตุลาคม 2558 มีทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันคิดเป็นพื้นที่รวมทั้งสิ้น 18,350 ตารางเมตร ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2-15 เรื่อง ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของผู้เช่าภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2558

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่มีสัญญาที่มีช่วงระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-Free Period) หรือช่วงระยะเวลาลดค่าเช่า (Fitting-Out Period) ที่มีระยะเวลานาน 12 เดือน

อย่างไรก็ดี จากการพิจารณาผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันการมีผู้เช่าทั้ง 2 ราย ตามที่แสดงรายละเอียดในเอกสารแนบ 6 ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าทีพาร์คมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถในการรับประกันการมีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์

การประกันภัยของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน

กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีรายละเอียดสำคัญดังนี้

1. การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance)

ก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สิน ทีพาร์คและไทคอนในฐานะเจ้าของทรัพย์สินมีการทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภทตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในกรมธรรม์ประกันภัย โดยมีการกำหนดวงเงินคุ้มครองให้สอดคล้องกับต้นทุนการก่อสร้างทดแทนทรัพย์สินในกรณีที่เกิดความเสียหาย ทั้งนี้ทุนประกันที่กำหนดไว้สำหรับทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 มีดังต่อไปนี้

- สำหรับคลังสินค้าแบบมาตรฐาน ส่วนใหญ่จะทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทที่ทุนประกันมูลค่าประมาณ 12,000 ถึง 13,500 บาทต่อตารางเมตร ทั้งนี้ ต้นทุนการก่อสร้างอาคารอาจเปลี่ยนแปลงได้สำหรับอาคารประเภทที่สร้างตามความต้องการของผู้เช่ารายย่อย ซึ่งอาจมีต้นทุนการก่อสร้างที่แตกต่างไปจากนี้ได้

- สำหรับโรงงานแบบมาตรฐาน ส่วนใหญ่จะทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทที่ทุนประกันประมาณ 9,000 ถึง 10,000 บาทต่อตารางเมตร

ทั้งนี้ หากต้นทุนการก่อสร้างมีการเปลี่ยนแปลงทุนประกันดังกล่าวอาจปรับเปลี่ยนได้ตามความเหมาะสม

เนื่องจากราคาประเมินวิธีต้นทุนทดแทนเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย สำหรับคลังสินค้าประมาณ 12,000 และ 13,500 บาทต่อตารางเมตร และโรงงานประมาณ 10,000 และ 12,000 บาทต่อตารางเมตร (ตามลำดับ) โดยการประเมินดังกล่าวได้รวมต้นทุนของเสาเข็มใต้ดิน และ ลานคอนกรีตบริเวณรอบตัวอาคารเข้าไปด้วย ซึ่งต้นทุนดังกล่าวนั้นจะไม่รวมอยู่ในรายการที่ถูกเอาประกันภัย อีกทั้งทางต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มไทคอนมีความประหยัดทางขนาด (Economics of Scale) ทำให้สามารถประหยัดต้นทุนได้มากกว่าเมื่อเทียบกับผู้ประกอบการรายย่อยปกติ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงมีความเห็นว่าการทำประกันภัยตามทุนประกันที่ทางทีพาร์คและไทคอนได้จัดทำไว้แล้วนั้น เพียงพอเหมาะสม

ทั้งนี้ เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและเป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินแล้ว ทีพาร์คและไทคอนจะดำเนินการโอนสิทธิในการรับผลประโยชน์ในประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท ทั้งทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์

2. การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance)

ก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลัก ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน และ/หรือ บริษัทย่อย รวมถึง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ (TLOGIS) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) ได้ทำประกันความรับผิดต่อบุคคลภายนอก ในส่วนของความเสียหายต่อทรัพย์สิน และ/หรือ ความบาดเจ็บต่อร่างกาย อันเกิดจากทรัพย์สินทั้งหมดที่อยู่ภายใต้การบริหารของทีพาร์ค และ/หรือไทคอน และ/หรือ บริษัทย่อย รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TFUND) และ/หรือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ (TLOGIS) และ/หรือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (TGROWTH) ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในกรมธรรม์ประกันภัย ในวงเงินทุนประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกทั้งสิ้น 50 ล้านบาทโดยเมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักทีพาร์คและไทคอนจะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้เอาประกันหรือผู้เอาประกันร่วมตามสัดส่วนในความคุ้มครองจากการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่า ทุนประกันสำหรับการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

3. การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

ก่อนที่กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินหลักกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน ระบุให้ทีพาร์คและไทคอนเป็นผู้เอาประกันภัยและผู้รับผลประโยชน์ เพื่อชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในกรณีธุรกิจหยุดชะงักอันเป็นผลต่อเนื่องมาจากผลของความเสียหายที่เกิดจากภัยทุกประเภทภายใต้ความคุ้มครองของประกันภัยกลุ่ม โดยกำหนดให้วงเงินเอาประกันภัยคำนวณจากประมาณการค่าเช่าและค่าบริการที่ทีพาร์คและไทคอนจะได้รับในระยะเวลาตามจริงที่ได้รับผลกระทบแต่ไม่เกิน 12 เดือน (เงื่อนไขและระยะเวลาความคุ้มครองอาจเปลี่ยนแปลงได้เมื่อต่ออายุประกันภัย) เมื่อกองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักทีพาร์คและไทคอนจะดำเนินการให้กองทรัสต์เข้าเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมตามสัดส่วนในความคุ้มครองจากการสูญเสียรายได้ในกรณีธุรกิจหยุดชะงัก

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าการประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักที่ได้มีการจัดทำในข้างต้นมีความเหมาะสม เนื่องจากความคุ้มครองข้างต้นน่าจะครอบคลุมความเสียหายในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเสียหายและไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้

<u>จุดเด่นของการลงทุนในกองทรัสต์</u>

<u>1. ทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ดี</u>

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกจำนวน 45 ยูนิต และ ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 53 ยูนิต รวมทั้งสิ้น 98 ยูนิต ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค นิคมอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรม รวมทั้งสิ้น 16 โครงการ โดยทุกโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่มีการคมนาคมสะดวกเช่นตั้งอยู่บนทางสายหลักที่สามารถเข้าถึงศูนย์การขนส่งทางอากาศหรือทางน้ำที่สำคัญได้ เช่น สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ ท่าเรือกรุงเทพ (คลองเตย) ท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง หรือสถานีรถไฟ ซึ่งสามารถช่วยลดต้นทุนการขนส่งให้แก่ผู้เช่าได้ อีกทั้งที่ตั้งของทรัพย์สินดังกล่าวยังเชื่อมต่อกับเส้นทางคมนาคมสายหลักที่เชื่อมต่อไปยังภูมิภาคต่างๆ ของประเทศไทย เช่น ถนนบางนา-ตราด ถนนสายเอเชีย จึงทำให้ผู้เช่าสามารถขนส่งสินค้ามายังกรุงเทพมหานครและปริมณฑลรวมทั้งจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจในภูมิภาคต่างๆ หรือกระจายสินค้าไปยังจังหวัดอื่นๆ ของประเทศไทยรวมถึงประเทศเพื่อนบ้านที่มีชายแดนติดกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำหรับโรงงานให้เช่าจำนวน 25 หลังนั้นอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (“กนอ.”) และ 2 หลัง อยู่ภายในสวนอุตสาหกรรมซึ่งกำหนดให้ผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมต้องจัดหาระบบโครงสร้างพื้นฐาน สาธารณูปโภค และการบริการที่ได้มาตรฐานให้แก่ผู้ประกอบการที่ดำเนินงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมอีกทั้งยังได้มีการทำการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือ “EIA” แล้ว ทั้งนี้ ภายในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมดังกล่าว กนอ. ยังให้สิทธิการครอบครองที่ดิน ทั้งสิทธิการเช่า และ/หรือ กรรมสิทธิ์แก่นักลงทุนที่ไม่ได้ถือสัญชาติไทย รวมถึงการอำนวยความสะดวกใน เรื่องการอนุญาตก่อสร้างและการอนุญาตประกอบกิจการแก่ผู้เช่าอีกด้วย จึงเป็นสิ่งจูงใจให้ผู้เช่าโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมแต่ละแห่งจะต่อสัญญาเช่าโรงงานที่นิคมอุตสาหกรรมนั้นๆ เพื่อรักษาสิทธิประโยชน์ดังกล่าว

2. ทรัพย์สินมีคุณภาพสูง

คลังสินค้าที่ลงทุนครั้งแรกและที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทั้งคลังสินค้าสำเร็จรูปพร้อมให้เช่า (Ready-Built) และคลังสินค้าตามรูปแบบที่ผู้เช่าต้องการ (Custom-Built) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นยุทธศาสตร์ที่สำคัญเหมาะแก่การเป็นศูนย์กระจายสินค้าที่ดี คลังสินค้าดังกล่าวสามารถรองรับระบบการจัดการคลังสินค้าสมัยใหม่ โดยตัวอาคารจะมีการออกแบบโดยคำนึงถึงระยะห่างของช่วงเสา การรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ความสูงของอาคาร จำนวนประตูสำหรับขนถ่ายสินค้า และอุปกรณ์ช่วยปรับระดับพื้นให้มีความลาดชันที่เหมาะสมกับความสูงของรถขนสินค้า ซึ่งทำให้คลังสินค้าดังกล่าวมีศักยภาพสูงที่จะตอบสนองต่ออุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นและอุปทานที่มีจำกัด

ในด้านอุปสงค์นั้นผู้ประกอบการด้านโลจิสติคส์ส่วนใหญ่มีนโยบายที่จะเช่าคลังสินค้าและไม่ต้องการลงทุนเพื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สินเนื่องจากผู้ประกอบการต้องการจำกัดจำนวนเงินลงทุนและมุ่งลงทุนเฉพาะทรัพย์สินประเภทยานพาหนะ อุปกรณ์ ระบบสารสนเทศต่างๆ รวมทั้งการพัฒนาบุคลากรอันเป็นทรัพย์สินหลักที่จำเป็นต่อกิจการและเป็นการรักษาความสามารถในการแข่งขันของกิจการ นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังก่อให้เกิดต้นทุนสูง รวมทั้งผู้ประกอบการเหล่านี้ยังไม่ชำนาญในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยตนเอง

ในด้านอุปทานพบว่าปัจจุบันมีผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ากระจายอยู่ในเขตรอบนอกของกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น บริเวณถนนสายหลักถนนบางนา-ตราด และถนนพระราม 2 แต่คลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่จะมีคุณภาพไม่ได้มาตรฐาน เช่น พื้นที่อาคารรับน้ำหนักได้น้อย มีรูปแบบอาคารที่ไม่สะดวกต่อการขนถ่ายสินค้า พื้นที่จัดเก็บไม่เหมาะสม ทำให้จัดเก็บสินค้าได้น้อย หรือค้นหาสินค้าได้ยาก รวมทั้งไม่มีระบบสาธารณูปโภคที่มีประสิทธิภาพที่สามารถตอบสนองความต้องการของธุรกิจขนส่งและคลังสินค้าได้ เช่น ระบบระบายน้ำที่ดี ระบบถนนที่สามารถรองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ได้

สำหรับโรงงานที่ลงทุนครั้งแรกและที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานที่พัฒนาขึ้นตามแบบมาตรฐาน แต่สามารถดัดแปลงให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้เช่าได้ ขนาดของโรงงานส่วนใหญ่มีพื้นที่ขนาดประมาณ 2,000 ถึง 3,000 ตารางเมตร พื้นโรงงานสามารถรับน้ำหนักได้ตั้งแต่ 1 ถึง 3 ตันต่อตารางเมตร ตัวอาคารก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลังคาเหล็กซึ่งไม่ต้องมีเสารองรับหลังคาโรงงานทำให้ได้พื้นที่ใช้สอยสูงสุด มีรั้วกั้นเป็นสัดส่วนพร้อมด้วยป้อมยาม รวมทั้งพื้นที่จอดรถและพื้นที่สำหรับขนถ่ายสินค้า และ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าผู้เช่าโรงงานในปัจจุบันส่วนใหญ่จะต่ออายุสัญญาเช่าเนื่องจากผู้เช่าโรงงานส่วนใหญ่ได้ลงทุนติดตั้งเครื่องจักรขนาดใหญ่รวมทั้งอุปกรณ์ในการผลิตทำให้การเคลื่อนย้ายไปยังโรงงานอื่นจะมีต้นทุนสูงในการย้ายและใช้เวลาในการดำเนินการย้าย นอกจากนี้ โรงงานที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกนี้และที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้นส่วนใหญ่จะเป็นโรงงานที่มีอายุการใช้งานต่ำ (สภาพใหม่) และก่อสร้างตามแบบที่ได้มาตรฐานทำให้สามารถรองรับต่อความต้องการใช้งานเพื่อการอุตสาหกรรมทั้งในปัจจุบันและอนาคต

ในด้านอุปสงค์สำหรับโรงงานให้เช่านั้น ส่วนใหญ่จะมาจากผู้ประกอบการชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตในประเทศไทยโดยไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในโรงงาน ทั้งนี้การที่ประเทศไทยตั้งอยู่ในศูนย์กลางของภูมิภาคอาเซียนทำให้มีความได้เปรียบทางทำเลที่ตั้ง เป็นจุดศูนย์กลางด้านการขนส่ง มีแรงงานที่มีทักษะ มีระบบโครงสร้างพื้นฐานที่ดี กฎระเบียบต่างๆ ที่เอื้ออำนวยต่อการลงทุน ความสัมพันธ์อันดีต่อประเทศผู้ผลิตขนาดใหญ่เช่นจีนและญี่ปุ่น รวมทั้งการที่เศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้านมีการเติบโตสูงทำให้มูลค่าการลงทุนจากผู้ผลิตต่างประเทศมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและส่งผลให้มีความต้องการเช่าโรงงานมากขึ้น

3. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้นำในธุรกิจการให้เช่าคลังสินค้าและโรงงานที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญสูง

สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน ทีพาร์คและไทคอนเป็นผู้นำและผู้บุกเบิกธุรกิจในด้านการพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า โดยทีพาร์คเป็นผู้พัฒนาคลังสินค้าที่มีคุณภาพและมาตรฐานสูง และมีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดในภาคกลางและภาคตะวันออกของประเทศไทย โดย ณ สิ้นสุดเดือนมิถุนายน 2558 ทีพาร์คมีพื้นที่คลังสินค้าให้เช่ารวมทั้งสิ้น 1,164,688 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 46 ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าในภาคกลางและภาคตะวันออกทั้งหมด สำหรับไทคอนเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานให้เช่าที่มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุดในภาคกลางและภาคตะวันออกเช่นกัน โดยจากข้อมูล ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2558 ไทคอนมีพื้นที่ให้เช่าของโรงงานให้เช่ารวมทั้งสิ้น 1,111,680 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 39 ของพื้นที่ให้เช่าของโรงงานให้เช่าทั้งหมดในภาคกลางและภาคตะวันออก อีกทั้งบริษัททั้งสองบริษัทมีประสบการณ์ในการบริหารการเช่าพื้นที่อุตสาหกรรมที่เป็นคลังสินค้าและโรงงานมานานถึง 10 ปี และ 25 ปีตามลำดับ ทำให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจคลังสินค้าและโรงงานให้เช่ารวมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านการตลาดในการหาผู้เช่ารายใหม่ การสร้างและรักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าที่เป็นลูกค้าปัจจุบันตลอดจนการบริหารรายได้และค่าใช้จ่ายนอกจากนี้ ภายในกลุ่มไทคอนยังมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ทั้งที่เป็นทีมงานก่อสร้างซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง อีกทั้งยังมีเจ้าหน้าที่ให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาตและจัดหาสาธารณูปโภคต่างๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการทั่วๆ ไปตามที่ลูกค้าต้องการ ซึ่งจะช่วยให้การบริหารทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและก่อให้เกิดผลตอบแทนสูงสุดแก่กองทรัสต์

4. กองทรัสต์มีโอกาสที่จะเติบโตจากแผนการลงทุนที่ต่อเนื่องตามนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต ทั้งการลงทุนในทรัพย์สินของทีพาร์ค ไทคอน และบริษัทอื่นๆ ทั้งนี้ การที่ทีพาร์คและไทคอนเป็นบริษัทชั้นนำในด้านการพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าของประเทศไทยและมีประวัติการดำเนินธุรกิจการพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้กองทรัสต์มีโอกาสในการลงทุนในคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าเพิ่มเติมในอนาคตได้ นอกจากกลุ่มไทคอนจะดำเนินการพัฒนาอาคารพร้อมให้เช่าทั้งที่เป็นคลังสินค้าและโรงงานแล้ว กลุ่มไทคอนยังมีการพัฒนาคลังสินค้าและโรงงานตามแบบที่ลูกค้าต้องการอีกด้วย ซึ่งเป็นประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์อาจเลือกลงทุนเพิ่มเติมได้ในอนาคต นอกจากนั้นกองทรัสต์ยังมีนโยบายที่จะแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอุตสาหกรรมของบริษัทอื่นๆ อีกด้วย โดยการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินของกองทรัสต์ในอนาคตจะทำให้ขนาดของกองทรัสต์ปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์มากขึ้นตามมา และนอกจากนี้การลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตยังเป็นการกระจายความเสี่ยงในการลงทุนของกองทรัสต์

5. ทรัพย์สินมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทชั้นนำและสถานะทางการเงินที่มั่นคง

ผู้เช่าในปัจจุบันของคลังสินค้าและโรงงานที่ลงทุนครั้งแรกและที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นบริษัทชั้นนำในประเทศและต่างประเทศ เช่น บริษัท สยาม แม็คโคร จำกัด (มหาชน) บริษัท มิตซูบิชิ มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท อาซาฮี แบริ่ง (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เบอร์ลี่ ยุคเกอร์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ลาซาด้า จำกัด บริษัท เนเดอร์แมน ซีล จำกัด และ บริษัท พลาล็อค เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด เป็นต้น ซึ่งสามารถคาดการณ์ได้ว่ารายได้ตามสัญญาเช่าจะมีความมั่นคงและต่อเนื่องในระยะยาวตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน และมีแนวโน้มที่ผู้เช่าจะสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว ทำให้มีโอกาสสูงที่สัญญาเช่าจะได้รับการต่อสัญญาเช่าต่อไป นอกจากนี้ บริษัทชั้นนำขนาดใหญ่เหล่านี้ยังมีศักยภาพในการขยายธุรกิจและปริมาณการค้าและการผลิตซึ่งจะทำให้มีความต้องการเช่าคลังสินค้าหรือโรงงานเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะทำให้กองทรัสต์มีโอกาสขยายการลงทุนเพิ่มเติมได้ในอนาคต

6. กองทรัสต์และไทคอนมีการประสานผลประโยชน์ระหว่างกัน

เนื่องจากในปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558) ทีพาร์คซึ่งเป็นบริษัทย่อยของไทคอนถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 12.48 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายแล้วทั้งหมดและเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่นับแต่การจัดตั้งกองทรัสต์ ดังนั้น เพื่อให้ทีพาร์คได้รับประโยชน์จากการลงทุนในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทีพาร์คและไทคอนซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างเต็มประสิทธิภาพ เพื่อให้กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายได้รับผลตอบแทนสูงสุด รวมทั้งกองทรัสต์จะเป็นช่องทางหนึ่งในการระดมทุนของไทคอนที่นอกเหนือไปจากการออกหุ้นสามัญและหุ้นกู้ ดังนั้น ทีแมนซึ่งเป็นบริษัทย่อยของไทคอนและเป็นผู้จัดการกองทรัสต์จะสร้างความน่าเชื่อถือ โดยการสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และการบริหารงานด้วยความโปร่งใส เพื่อทำให้กองทรัสต์เป็นช่องทางในการระดมทุนในอนาคตต่อไป นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์แบบอ้างอิงและแปรผันตามผลประกอบการของกองทรัสต์ ซึ่งจะเป็นสิ่งจูงใจที่ดีเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามสร้างรายได้เพิ่มขึ้น และ/หรือ พยายามที่จะลดค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

7.กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้ด้วยวิธีการต่างๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การออกตราสารประเภทต่างๆ อาทิเช่น ตราสารหนี้ หุ้นกู้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งที่เป็นการกู้ยืมโดยมีทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืมหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้ กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้เพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์สามารถก่อภาระผูกพันได้ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในครั้งนี้กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันภายในวงเงินประมาณไม่เกิน 1,200 ล้านบาท (คำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2558) ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งในด้านการลดภาระที่จะต้องจัดหาเงินลงทุนเพื่อจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และเป็นการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการใช้เงินกู้ยืมบางส่วนลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อีกทั้งอัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขที่กองทรัสต์ต้องชำระในการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ต่างจากอัตราการกู้ยืมเงินของลูกค้าชั้นดีที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศส่วนใหญ่เสนอให้กับลูกค้าของตนในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน

8. กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้

เงินได้ของกองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ตามประมวลรัษฎากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรฉบับที่ 533 พ.ศ. 2555

2.5 ราคาประเมินของทรัพย์สินและสาระสำคัญของการประเมิน

มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและข้อมูลราคาประเมิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน (บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน[1](บาท)		สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด[2] (ร้อยละ)
			Knight Frank[3]	Nexus[4]	
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา	M2/1	59,358,623	57,200,000	57,300,000	3.77
	M2/2				
	M2/3	23,764,204	22,900,000	23,000,000	3.77
	M2/4	28,745,347	27,700,000	27,800,000	3.77
	M2/5	28,122,704	27,100,000	27,300,000	3.77
	M2/6	28,849,121	27,800,000	28,000,000	3.77
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2	W11/1	188,580,000	179,600,000	189,200,000	5.00
	W11/2				
	W11/3				
	W11/4				
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	W2/1	82,022,747	80,200,000	79,500,000	3.17
	W2/2	49,316,822	48,300,000	47,800,000	3.17
	W2/3	49,213,648	48,700,000	47,700,000	3.17
	W2/4	49,626,342	48,200,000	48,100,000	3.17
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W1/1	54,520,000	47,000,000	47,800,000	16.00
	W1/2	54,404,000	46,900,000	47,800,000	16.00
	W1/3	124,816,000	107,600,000	109,700,000	16.00
	W1/4				
	FZ1/1	217,500,000	198,100,000	187,500,000	16.00
	FZ1/2				
	FZ1/3				
	FZ1/4	59,508,000	54,000,000	51,300,000	16.00
	FZ1/5	59,740,000	54,100,000	51,500,000	16.00
	FZ3/1	118,088,000	106,600,000	101,800,000	16.00
	FZ3/2				
	FZ3/3	59,508,000	54,000,000	51,300,000	16.00
	FZ3/4	59,044,000	52,000,000	50,900,000	16.00
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1	W2/1	241,280,000	215,900,000	208,000,000	16.00
	W2/2				
	W2/3				
	W2/4				
	W2/5				
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	W5	28,918,281	25,300,000	25,200,000	14.76

ราคาประเมินของทรัพย์สินและสาระสำคัญของการประเมิน (ต่อ)

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน (บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สิน[1] (บาท)		สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุด[2] (ร้อยละ)
			Knight Frank[3]	Nexus[4]	
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	W4/1	518,239,320	502,300,000	504,900,000	3.17
	W4/2				
	W4/3				
	W4/4				
	W4/5				
	W4/6				
	W4/7				
	W5/1	283,210,618	274,500,000	276,900,000	3.17
	W5/2				
	W5/3				
	W5/4	125,355,520	121,500,000	125,800,000	3.17
	W5/5				
	W5/6				
นิคมอุตสาหกรรมเหมราช ชลบุรี	L3.2	88,305,000	87,600,000	84,100,000	5.00
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	S1/2	26,565,000	25,300,000	26,000,000	5.00
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	A2	64,264,000	58,700,000	55,400,000	3.17
นิคมอุตสาหกรรม อมตะนคร	M2.7	72,014,940	72,300,000	69,800,000	14.76
	B3.8	111,541,940	100,500,000	97,200,000	14.76
	L4	127,722,407	115,500,000	111,300,000	14.76
	M2.5/2	77,115,416	69,400,000	67,200,000	14.76
รวม		**3,159,260,000**	**2,956,800,000**	**2,927,100,000**	**8.83**
รวม ราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการ			**2,903,000,000**		

หมายเหตุ (1) ราคาประเมินของทรัพย์สินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2558

(2) มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดคิดเป็นร้อยละของราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ต่ำสุดของแต่ละรายการของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

(3) Knight Frank หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(4) Nexus หมายถึง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ทั้งนี้ สำหรับราคาสูงสุดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวน 3,159.26 ล้านบาท (สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประมาณไม่เกิน 256.26 ล้านบาท หรือประมาณไม่เกินร้อยละ 8.83[1]) ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าราคาลงทุนสูงสุดดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้เนื่องจาก (1) เป็นราคาเข้าลงทุนที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558 และสอดคล้องกับช่วงมูลค่าที่เหมาะสมตามความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (2) ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลงทุนเพิ่มเติมเป็นอัตราที่ค่อนข้างดีเมื่อเทียบกับความเสี่ยง (3) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นจากการลงทุนเพิ่มเติม (4) อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลงทุนเพิ่มเติมใกล้เคียงกับกองทรัสต์อื่นที่

[1] ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 กำหนดให้บริษัทชี้แจงถึงความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5

ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ (โดยมีรายละเอียดตามที่แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.7.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)

อย่างไรก็ดี การกำหนดราคาทรัพย์สินสุดท้ายที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม จะกำหนดจากการรวบรวมความต้องการของผู้ลงทุนสถาบัน ณ อัตราผลตอบแทนที่ต่างกัน (Bookbuilding) โดยราคาทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนสุดท้ายที่ได้จากการทำ Bookbuilding อาจต่ำกว่าหรือเท่ากับมูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินดังกล่าวโดยขึ้นอยู่กับภาวะตลาดตลอดจนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่เสนอขาย ณ เวลานั้นๆ อีกด้วย

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้ง 2 รายเลือกใช้ราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้เป็นมูลค่าที่เหมาะสมในการใช้เปรียบเทียบกับราคาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนกว่าราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมด้วยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) โดยคำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสมมติฐานที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold)

สมมติฐาน	**Knight Frank[(1)]**	**Nexus[(2)]**
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกในส่วนที่เป็นสิทธิการเช่า ซึ่งมีระยะเวลาประมาณ 27 ถึง 30 ปี (Income Approach)	
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	<u>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า</u> คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยมีอัตราอยู่ระหว่าง 120 ถึง 160 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 134 บาท/ตร.ม./เดือนสำหรับคลังสินค้า และมีอัตราอยู่ระหว่าง 210 ถึง 220 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 215 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโรงงาน <u>หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่า</u> ใช้อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราตลาด โดยมีอัตราอยู่ระหว่าง 145 ถึง 160 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 146 บาท/ตร.ม./เดือนสำหรับคลังสินค้า และมีอัตรา 200 บาท/ตร.ม./เดือนสำหรับโรงงาน	<u>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า</u> คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยมีอัตราอยู่ระหว่าง 120 ถึง 160 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 134 บาท/ตร.ม./เดือนสำหรับคลังสินค้า และมีอัตราอยู่ระหว่าง 210 ถึง 220 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 215 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโรงงาน <u>หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่า</u> ใช้อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราตลาด โดยมีอัตรา 150 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับคลังสินค้า และมีอัตรา 200 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโรงงาน
อัตราการเช่าพื้นที่หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่า	ร้อยละ 95 เฉลี่ยร้อยละ 80 สำหรับปีที่ 28 เฉลี่ยร้อยละ 70 สำหรับปีที่ 29 เฉลี่ยร้อยละ 50 สำหรับปีที่ 30	ร้อยละ 96 เฉลี่ยร้อยละ 75 สำหรับปีที่ 28 เฉลี่ยร้อยละ 70 สำหรับปีที่ 29 เฉลี่ยร้อยละ 50 สำหรับปีที่ 30
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สมมติฐาน	Knight Frank[1]	Nexus[2]
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<u>ค่าธรรมเนียมการบริหาร</u> อัตราร้อยละ 4.00 และร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับการบริหารจัดการโรงงาน และสำหรับการบริหารจัดการคลังสินค้า ตามลำดับ <u>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)</u> อัตราร้อยละ 6.00 และร้อยละ 4.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับการบริหารจัดการโรงงาน และสำหรับการบริหารจัดการคลังสินค้า ตามลำดับ <u>ค่าธรรมเนียมนายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่</u> ค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 2 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุ 3 ปี ค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าจำนวน 2 เดือน	
อัตราคิดลด	ร้อยละ 10.25	ร้อยละ 10.25 ถึง 10.50
ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร	ไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน เนื่องจากผู้รับเหมาจะได้วัสดุที่เหลือจากการรื้อถอนเป็นค่าตอบแทน	ไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน เนื่องจากผู้รับเหมาจะได้วัสดุที่เหลือจากการรื้อถอนเป็นค่าตอบแทน

<u>หมายเหตุ</u> (1) Knight Frank หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(2) Nexus หมายถึง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

สำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold)

สมมติฐาน	Knight Frank[1]	Nexus[2]
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน (Income Approach)	
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	<u>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า</u> คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยมีอัตราอยู่ระหว่าง 140 ถึง 175 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 153 บาท/ตร.ม./เดือนสำหรับคลังสินค้า และมีอัตราอยู่ระหว่าง 170 ถึง 190 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 181 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโรงงาน <u>หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่า</u> ใช้อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราตลาด โดยมีอัตราอยู่ระหว่าง 140 ถึง 160 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 151 บาท/ตร.ม./เดือนสำหรับคลังสินค้า และมีอัตราอยู่ระหว่าง 175 ถึง 190 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 182 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโรงงาน	<u>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า</u> คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยมีอัตราอยู่ระหว่าง 140 ถึง 175 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 153 บาท/ตร.ม./เดือนสำหรับคลังสินค้า และมีอัตราอยู่ระหว่าง 170 ถึง 190 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 181 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโรงงาน <u>หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่า</u> ใช้อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราตลาด โดยมีอัตราอยู่ระหว่าง 150 ถึง 160 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 153 บาท/ตร.ม./เดือนสำหรับคลังสินค้า และมีอัตราอยู่ระหว่าง 170 ถึง 190 บาท/ตร.ม./เดือน และมีค่าเฉลี่ยประมาณ 181 บาท/ตร.ม./เดือน สำหรับโรงงาน

สมมติฐาน	Knight Frank[1]	Nexus[2]
อัตราการเช่าพื้นที่หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่า	ร้อยละ 92 ถึง 95	ร้อยละ 92 ถึง 96
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ร้อยละ 3.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<u>ค่าธรรมเนียมการบริหาร</u> อัตราร้อยละ 4.00 และร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับการบริหารจัดการโรงงาน และสำหรับการบริหารจัดการคลังสินค้า ตามลำดับ <u>ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)</u> อัตราร้อยละ 6.00 และร้อยละ 4.00 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน สำหรับการบริหารจัดการโรงงาน และสำหรับการบริหารจัดการคลังสินค้า ตามลำดับ <u>ค่าธรรมเนียมนายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่</u> สำหรับกรณีสัญญาเช่ามากกว่าหรือเท่ากับ 3 ปี - ค่าธรรมเนียมเท่ากับค่าเช่าจำนวน 2 เดือน	
อัตราคิดลด (Discount Rate)	ร้อยละ 9.00 ถึง 9.50	ร้อยละ 10.00 ถึง 10.50
อัตราการแปลงรายได้เป็นมูลค่า(Capitalization Rate)	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00

<u>หมายเหตุ</u> (1) Knight Frank หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
(2) Nexus หมายถึง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้ว ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อได้ว่าสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่ถูกต้อง เมื่อเปรียบเทียบกับผลประกอบการในอดีตของทรัพย์สินตลอดจนแนวโน้มของอุตสาหกรรมอาคารคลังสินค้าและโรงงานให้เช่า อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าว และความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์ตั้งอยู่บนสภาพแวดล้อมในการดำเนินการธุรกิจ ภาวะเศรษฐกิจ ตลอดจนภาวะตลาดการเงินในปัจจุบัน ดังนั้น หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ ในอนาคต ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงได้

<u>ราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)</u>

ราคาประเมินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) มีไว้เพื่อใช้อ้างอิงในการพิจารณาเกี่ยวกับการทำสัญญาประกันภัยที่เหมาะสมสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนเพียงเท่านั้น

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	ราคาประเมินของทรัพย์สินโดยวิธีคิดต้นทุน (บาท)	
		Knight Frank[1]	Nexus[2]
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์คบางนา	M2/1, M2/2	130,800,000	43,700,000
	M2/3		18,800,000
	M2/4		22,600,000
	M2/5		22,600,000
	M2/6		22,600,000
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ควังน้อย 2	W11/1, W11/2, W11/3, W11/4	157,200,000	164,200,000

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	ราคาประเมินของทรัพย์สินโดยวิธีคิดต้นทุน (บาท)	
		Knight Frank[(1)]	**Nexus[(2)]**
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	W2/1	183,300,000	64,600,000
	W2/2		36,900,000
	W2/3		36,900,000
	W2/4		41,000,000
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์คแหลมฉบัง 2	W1/1	169,900,000	164,800,000
	W1/2		
	W1/3		
	W1/4		
	FZ1/1, FZ1/2, FZ1/3, FZ1/4, FZ1/5	224,800,000	215,800,000
	FZ3/1, FZ3/2, FZ3/3, FZ3/4	150,400,000	147,900,000
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์คพานทอง 1	W2/1,W2/2, W2/3, W2/4,W2/5	207,200,000	198,700,000
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	W5	24,300,000	27,300,000
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์คบางพลี 3	W4/1, W4/2, W4/3, W4/4, W4/5, W4/6, W4/7	780,300,000	439,500,000
	W5/1, W5/2, W5/3,		236,900,000
	W5/4, W5/5, W5/6		105,600,000
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	L3.2	70,900,000	67,800,000
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	S1/2	19,700,000	20,300,000
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	A2	40,500,000	41,600,000
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	M2.7	45,600,000	44,600,000
	B3.8	63,500,000	60,200,000
	L4	73,200,000	68,900,000
	M2.5/2	44,600,000	41,700,000
รวม		**2,386,200,000**	**2,355,500,000**

หมายเหตุ (1) Knight Frank หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(2) Nexus หมายถึง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ราคาประเมิน ณ วันที่ 1 เมษายน 2558

<u>เงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</u>

(1) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์ระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ทั้งหมดทุกรายการตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถเลือกลงทุนในทรัพย์สินบางรายการ หรือดำเนินการยกเลิกการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมและการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์และผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เป็นผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

(2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดทุกรายการตามที่ระบุไว้ดังกล่าวข้างต้นแต่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

(ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมได้ไม่ว่าจะเป็นบางรายการหรือทั้งหมดทุกรายการเนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้และ/หรือ

(ข) เกิดเหตุสุดวิสัย[1] ขึ้นกับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือ

(ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่จะลงทุนเพิ่มเติมกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนดและ/หรือเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวรวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าตอบแทนและเงินอื่นใดหรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆตามความเหมาะสมทั้งนี้ หลังจากกองทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วหากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาดำเนินการลดทุนและคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

[1] เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการซื้อขาย/เช่าทรัพย์สิน อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย การจลาจล การก่อการร้าย หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

2.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

2.6.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 ฉบับกับไทคอน และจะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 2 ฉบับ สัญญาเช่าช่วงที่ดินจำนวน 2 ฉบับ สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาซื้อขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสัญญาละ 1 ฉบับกับทีพาร์ค รวมสัญญาทั้งสิ้น 8 ฉบับ โดยสรุปสาระสำคัญของสัญญามีดังต่อไปนี้

(1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์คและไทคอนทั้ง 2 ฉบับมีข้อสัญญาหลักใกล้เคียงกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเพียงบางประการเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในแต่ละสัญญา ซึ่งสรุปสาระสำคัญของข้อสัญญาหลักมีดังนี้

การโอนสิทธิตามสัญญา	คู่สัญญาไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
การเลิกสัญญา	▪ คู่สัญญาอาจตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายจะไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ หรือผู้ซื้อไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เนื่องด้วยเหตุตามกฎหมายใดๆ หรือเหตุสุดวิสัย1 ▪ หากผู้ขายผิดสัญญาฉบับนี้ หรือผิดการรับประกัน และ/หรือคำรับรองที่ให้ไว้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ▪ ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่ผู้ขายเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้ซื้อเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ขาย ▪ ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายด้อยค่าลงหรือได้รับการกระทบกระเทือนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้ซื้อเห็นว่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของทรัสต์

หมายเหตุ [1] คำว่า “เหตุสุดวิสัย” ในสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินทั้ง 8 ฉบับ (ได้แก่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 ฉบับกับไทคอน และจะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินจำนวน 2 ฉบับ สัญญาเช่าช่วงที่ดินจำนวน 2 ฉบับ สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างสัญญาละ 1 ฉบับกับทีพาร์ค รวมสัญญาทั้งสิ้น 8 ฉบับ) หมายความถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการซื้อขาย/เช่าทรัพย์สิน อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย การจลาจล การก่อการร้าย หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

การประกันภัย	เนื่องจากผู้ขายได้มีการจัดทำประกันภัยในทรัพย์สินที่ผู้ซื้อจะเข้าลงทุนเป็นการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ดังนั้น เมื่อมีการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับผู้ซื้อ ผู้ขายจะดำเนินการให้มีการโอนการประกันภัยดังกล่าวที่เป็นสิทธิของผู้ขายมาเป็นสิทธิของผู้ซื้อ
ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และ ค่าใช้จ่าย	ผู้ขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในสัญญาทั้ง 2 ฉบับมีสาระสำคัญดังนี้

(1.1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของไทคอน

ผู้ขาย	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานดังต่อไปนี้ 1. ที่ดินจำนวน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 9994, 14727 และ 31698 พร้อมอาคารโรงงานจำนวน 2 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง 2. ที่ดินจำนวน 8 แปลง โฉนดเลขที่ 7435, 167086, 167088, 181769, 181770, 183315, 185321 และ 185322พร้อมอาคารโรงงานจำนวน 11 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบังและโครงการ 3) ตำบลหนองขาม ตำบลบ่อวิน และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 3. ที่ดินจำนวน 3 แปลง โฉนดเลขที่ 20170, 55952 และ 59721 พร้อมอาคารโรงงานจำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 4. ที่ดินที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 30621 พร้อมอาคารโรงงานจำนวน 1 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 5. ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 52780 และ 52781 พร้อมอาคารโรงงานจำนวน 2 หลัง ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
ราคาซื้อขาย	มูลค่า 1,412,389,404 บาท
หน้าที่ของผู้ขาย	▪ ผู้ขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ 20169 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายหรือที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 20170 ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่คิด

	ค่าตอบแทนใดๆ ▪ สำหรับทรัพย์สินที่ซื้อขายรายการใดที่ผู้เช่ารายย่อยสามารถใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าวจากผู้ซื้อตามที่สัญญาเช่าระหว่างผู้ขายกับผู้เช่ารายย่อยให้สิทธิไว้ ผู้ขายตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้ ▪ หากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิซื้อทรัพย์สิน และราคายุติธรรมในวันจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวระหว่างผู้ซื้อกับผู้เช่ารายย่อย ณ สำนักงานที่ดิน สูงกว่าราคาใช้สิทธิของผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร (“**ราคาใช้สิทธิสุทธิ**”) ผู้ขายตกลงชำระส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิสุทธิ (“**เงินชดเชยส่วนต่าง**”) ให้แก่ผู้ซื้อจนครบถ้วน ณ วันจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่ารายย่อย ทั้งนี้ “ราคายุติธรรม” ให้หมายถึงราคาใดราคาหนึ่งดังต่อไปนี้ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า 1. ราคาตลาดในวันจดทะเบียนซื้อขายทรัพย์สินระหว่างผู้ซื้อกับผู้เช่ารายย่อย ณ สำนักงานที่ดิน โดยคำนวณจากราคาประเมินเฉลี่ยที่ได้จากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 ราย ซึ่งทรัสตีและผู้จัดการ กองทรัสต์จะเป็นผู้แต่งตั้ง โดยทรัสตีจะเป็นผู้เสนอชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย และผู้จัดการทรัสต์จะเป็นผู้เสนอชื่อผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะได้รับการแต่งตั้งอีก 1 ราย หรือ 2. ต้นทุนของการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวของผู้ซื้อ อันได้แก่ราคาซื้อขายทรัพย์สิน บวกค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวของผู้ซื้อ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร ▪ ผู้ขายจะจัดให้มีบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ที่จะดำรงเงินไว้เป็นจำนวนเท่ากับเงินชดเชยส่วนต่างจนสิ้นสุดระยะเวลาใช้สิทธิ โดยจำนวนเงินดังกล่าวจะมีการปรับปรุงเป็นรายปีเมื่อทรัสต์มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อให้สะท้อนกับเงินชดเชยส่วนต่างซึ่งอาจเปลี่ยนไปตามราคายุติธรรมของทรัพย์สิน และจำนวนสิทธิของผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินซึ่งได้แก่ที่ดินและอาคารโรงงาน (Option to Buy) ที่ยังคงเหลืออยู่ ▪ การจัดให้มีบัญชีดังกล่าวพร้อมเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 21.60 ล้านบาท ตามจำนวนดังกล่าว เป็นเงื่อนไขบังคับก่อน (conditions precedent) ในการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาฉบับนี้ ▪ หากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ขายจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดหาทรัพย์สินประเภทโรงงานหรือคลังสินค้าที่มีราคา ขนาด ที่ตั้ง และอัตราค่าเช่าที่ไม่น้อยหรือด้อยกว่าทรัพย์สินดังกล่าวมาเสนอให้ผู้ซื้อพิจารณา

	เพื่อลงทุนทดแทนโดยดุลพินิจของผู้ซื้อ ▪ ภายในระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ หากผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินดังกล่าว และผู้ซื้อไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินทดแทน ณ สำนักงานที่ดินได้ในวันจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่ารายย่อย ณ สำนักงานที่ดิน ผู้ขายตกลงจะชดเชยเงินให้กับผู้ซื้อตามหลักเกณฑ์การคำนวณดังนี้ เงินชดเชย = รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ควรได้รับ – กำไรของผู้ซื้อจากการขายทรัพย์สิน – ผลตอบแทนจากการนำเงินไปลงทุน โดย • "รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ควรได้รับ" หมายถึง ค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ณ วันใช้สิทธิของผู้เช่ารายย่อย คูณด้วยระยะเวลาชดเชย • "ระยะเวลาชดเชย" หมายถึง ระยะเวลาตั้งแต่วันจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่ารายย่อย จนถึงวันที่ครบรอบระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ • "กำไรของผู้ซื้อจากการขายทรัพย์สิน" หมายถึง กำไรสุทธิทางบัญชีจากการขายทรัพย์สินดังกล่าว • "ผลตอบแทนจากการนำเงินไปลงทุน" เท่ากับ ผลตอบแทนที่ทรัสต์จะได้รับจากการนำเงินที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวไปลงทุนในช่วงระยะเวลาชดเชย ทั้งนี้ ผู้ขายจะชำระเงินชดเชยดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ ณ วันครบรอบระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อ

(1.2) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของทีพาร์ค

ผู้ขาย	บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าดังต่อไปนี้ 1. ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 195062 และ 195065 พร้อมอาคารคลังสินค้าจำนวน 2 หลัง 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์นซีบอร์ด 2 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 2. ที่ดินจำนวน 4 แปลง โฉนดเลขที่ 11303, 173839, 177126 และ 194794 พร้อมอาคารคลังสินค้าจำนวน 3 หลัง 5 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์และตำบลบางพระ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 3. ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 177198 และ 178448 พร้อมอาคารคลังสินค้าจำนวน

<table>
<tr><td></td><td>2 หลัง 2 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
4. ที่ดินโฉนดเลขที่ 47950 พร้อมอาคารคลังสินค้าจำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (ปราจีนบุรี) ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุรี</td></tr>
<tr><td>ราคาซื้อขาย</td><td>มูลค่า 1,495,405,498 บาท</td></tr>
<tr><td>หน้าที่ของผู้ขาย</td><td>▪ ผู้ขายตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินดังต่อไปนี้ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายหรือที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินแปลงดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับที่ดินที่ระบุด้านล่างให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ
<table>
<tr><th>ลำดับ</th><th>ที่ดินทางเข้าออก โฉนดเลขที่</th><th>ที่ดินที่ซื้อขาย โฉนดเลขที่</th><th>อาคารโรงงาน</th><th>สถานที่ตั้ง</th></tr>
<tr><td colspan="5">โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2</td></tr>
<tr><td>1.</td><td>65884</td><td>195065</td><td>W2/1
W2/2</td><td rowspan="2">ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>195063</td><td>195062</td><td>W5/1 W5/2</td></tr>
<tr><td colspan="5">โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>9052, 19948, 12891</td><td>177126</td><td>W5/1, W5/2, W5/3</td><td rowspan="3">ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>173837</td><td>173839, 11303</td><td>W16</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>9052,19948, 12891, 8834</td><td>194794</td><td>W20</td></tr>
<tr><td colspan="5">โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>69922, 69905</td><td>178448</td><td>W2</td><td rowspan="2">ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>69922</td><td>177198</td><td>FZ4</td></tr>
</table>
▪ สำหรับอาคารคลังสินค้าหมายเลข W20 ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา ซึ่งผู้เช่ารายย่อยขอขยายเวลาเริ่มต้นสัญญาเช่า ผู้ขายตกลงรับประกันการมีผู้เช่าให้กับผู้ซื้อในอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราในสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว จนถึงวันที่ 31 มกราคม 2558</td></tr>
</table>

(2) สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินที่ทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์คทั้ง 2 ฉบับมีข้อสัญญาหลักใกล้เคียงกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในแต่ละสัญญา ซึ่งสรุปสาระสำคัญของข้อสัญญาหลักมีดังนี้

สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า	เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคาตลาดของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
การต่อเติมหรือก่อสร้างเพิ่มเติม	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่า หรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยให้กรรมสิทธิ์เป็นของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า	▪ ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า ▪ ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยไม่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
การเลิกสัญญา/เลิกเช่า	▪ เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงทันที ▪ หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรอง และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 60 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไข คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดถูกเวนคืน ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการเลิกเช่าทรัพย์สินรายการดังกล่าวได้ ▪ ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นการเลิกสัญญาเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า
ผลของการเลิกสัญญา/เลิกเช่า	▪ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือมีการเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใด ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมด (แล้วแต่กรณี) คืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยที่ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมด และจะต้องขนย้ายทรัพย์สินของตนออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมดภายใน 180 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือวันที่การเลิกเช่าทรัพย์สินรายการดังกล่าวมีผลใช้บังคับ (แล้วแต่กรณี) ▪ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และผู้เช่าไม่ได้ใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากทรัพย์สินที่เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วันนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าเสียหาย (ถ้ามี) ต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และซากสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอน

	แล้วให้เป็นสิทธิของผู้เช่าในการจำหน่ายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าทั้งหมด ▪ ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าในส่วนของที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และเฉพาะกรณีที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่า ในราคาตลาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้ให้เช่า (หากมี) ▪ ทั้งนี้ ราคาตลาดดังกล่าว ให้คำนวณตามมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ผู้เช่าใช้สิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้จากมูลค่าเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งคู่สัญญาแต่ละฝ่ายแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย ▪ ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าและไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า (หากมี) ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใด เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่า ภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืน โดยค่าเช่าที่จะคืนจะคำนวณตามหลักเกณฑ์การคำนวณดังนี้ ค่าเช่าที่จะคืน = (มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน ÷ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน) x จำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่ามากกว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าเท่ากับจำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องการกำหนดมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืนและ/หรือมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน คู่สัญญาตกลงให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละ 1 ราย เพื่อประเมินมูลค่าดังกล่าว และคู่สัญญาตกลงใช้มูลค่าเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเป็นฐานในการคำนวณค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าจะคืนแก่ผู้เช่าตามหลักเกณฑ์การคำนวณดังกล่าวข้างต้น
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	▪ ผู้ให้เช่าตกลงไม่ก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไป

	ตามสัญญาฉบับนี้ ▪ ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใดตลอดระยะเวลาที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า ▪ ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของใดๆ ก็ตามที่เป็นของผู้เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือบุคคลภายนอกนับตั้งแต่หรือภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของดังกล่าว
หน้าที่ของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจของทรัสต์หรือการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในสัญญาทั้ง 2 ฉบับมีสาระสำคัญดังนี้

(2.1) สัญญาเช่าที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา

ผู้ให้เช่า	บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 29466 ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี
ค่าเช่า	19,381,580 บาท
การเลิกเช่าเพิ่มเติม	ในกรณีเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสียหายหรือสูญหายทั้งหมด ให้การเช่าทรัพย์สินที่เช่าระงับลงทันที โดยเหตุการณ์ดังกล่าวต้องไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า
ผลของการเลิกเช่าเพิ่มเติม	▪ ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่าเนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือสูญหายทั้งหมดโดยที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าในส่วนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่า ในราคาตลาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ณ วันที่การเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีผลใช้บังคับ ▪ ทั้งนี้ ราคาตลาดดังกล่าว ให้คำนวณตามมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ผู้เช่าใช้สิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งได้จากมูลค่าเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งคู่สัญญาแต่ละฝ่ายแต่งตั้งฝ่ายละ 1 ราย

หน้าที่ของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า บริวารของผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิในการใช้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 1225 และ 34686 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าหรือที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 29466 ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ

(2.2) สัญญาเช่าที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1

ผู้ให้เช่า	บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	บางส่วนของที่ดินจำนวน 4 แปลง โฉนดเลขที่ 18789, 18790, 18791 และ 18792 ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 28 ปี โดยสิ้นสุดในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586
ค่าเช่า	70,048,177 บาท
การเลิกเช่าเพิ่มเติม	▪ หากมีการเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่าทุกรายการตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงในวันที่การเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการสุดท้ายมีผลใช้บังคับ ▪ ในกรณีเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดตามสัญญานี้/สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ไม่ว่าฉบับใดด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่ารายการใดตามสัญญานี้/สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ไม่ว่าฉบับใดได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า หรือในกรณีอื่นใดซึ่งผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่ารายการใดรายการหนึ่งหรือทั้งหมดตามสัญญานี้/สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ไม่ว่าฉบับใดได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า โดยไม่ว่าในกรณีใดข้างต้นผู้ให้เช่าไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้ผู้เช่าสามารถกลับเข้าไปใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือรายการอื่นใดไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณี) ได้ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร
ผลของการเลิกเช่าเพิ่มเติม	ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสียหายหรือสูญหายทั้งหมดโดยที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าในส่วนทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า บริวารของผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิในการใช้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 18785,18786,18787 และ 18788 และโฉนดเลขที่ 18789, 18790, 18791 และ 18792 ส่วนที่ผู้เช่ามิได้เช่า ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าหรือที่ดิน

	แปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญาเช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ
หน้าที่ของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ารวมถึงผู้เช่ารายย่อยและบริวาร มีสิทธิใช้ที่ดินที่เช่าได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 18790 ส่วนที่แบ่งเช่า เฉพาะพื้นที่ส่วนที่จำเป็นและสมควร เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทำการใดๆ อันกระทบต่อการใช้งานที่ดินที่เช่าของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ฉบับที่ 2

(3) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทีพาร์ค

สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างของทีพาร์คที่ทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์คมีสรุปสาระสำคัญดังนี้

ผู้ขาย	บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด
ผู้ซื้อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อาคารคลังสินค้าจำนวน 4 ยูนิตซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ราคาซื้อขาย	มูลค่า 88,293,864 บาท
การประกันภัย	เนื่องจากผู้ขายได้มีการจัดทำประกันภัยในทรัพย์สินที่ผู้ซื้อจะเข้าลงทุนเป็นการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ดังนั้น เมื่อมีการขายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับผู้ซื้อ ผู้ขายจะดำเนินการให้มีการโอนการประกันภัยดังกล่าวที่เป็นสิทธิของผู้ขายมาเป็นสิทธิของผู้ซื้อ
การโอนสิทธิตามสัญญา	คู่สัญญาไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
การเลิกสัญญา	▪ คู่สัญญาอาจตกลงเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถซื้อทรัพย์สินที่ซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรือในกรณีที่ผู้ซื้อเห็นว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายจะไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ หรือผู้ซื้อไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เนื่องด้วยเหตุตามกฎหมายใดๆ หรือเหตุสุดวิสัย ▪ หากผู้ขายผิดสัญญาฉบับนี้ หรือผิดการรับประกัน และ/หรือคำรับรองที่ให้ไว้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ▪ ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่ผู้ขายเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้ซื้อเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ขาย

	▪ ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่ซื้อขายและ/หรือที่ดินอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินในโครงการ ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ด้อยค่าลงหรือได้รับการกระทบกระเทือนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้ซื้อเห็นว่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่ซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของทรัสต์ ▪ ผู้ซื้ออาจเลิกสัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนในกรณีที่ผู้ขายไม่สามารถจดทะเบียนให้เช่าที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ให้แก่ผู้ซื้อ
หน้าที่ของผู้ขาย	สำหรับอาคารคลังสินค้าหมายเลข DG1/1 – DG1/4 ที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ซึ่งผู้เช่ารายย่อยได้ขอปรับลดอัตราค่าเช่า ผู้ขายตกลงรับประกันการมีผู้เช่าให้กับผู้ซื้อในอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 165 บาทต่อตารางเมตรเป็นระยะเวลา 12 เดือน นับจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ
ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	ผู้ขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

(4) สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1

สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ที่ทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์คมีจำนวน 2 ฉบับ ซึ่งมีข้อสัญญาเช่นเดียวกัน โดยแตกต่างกันเพียงรายการทรัพย์สินที่เช่าช่วงและค่าเช่าช่วง และข้อกำหนดเพิ่มเติมเล็กน้อย ซึ่งสรุปสาระสำคัญมีดังนี้

ผู้ให้เช่า	บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 28 ปี โดยสิ้นสุดในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586
เงินตอบแทนการเช่าและค่าเช่า	แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ 1. เงินตอบแทนการเช่า 142,167,877 บาท โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า 2. ค่าเช่า โดยจะชำระเป็นรายปีให้กับผู้ให้เช่า ตามอัตราที่ผู้ให้เช่าได้ชำระให้กับเจ้าของที่ดินตามสัญญาเช่าหลัก
การต่อเติมหรือก่อสร้างเพิ่มเติม	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่า หรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยให้กรรมสิทธิ์เป็นของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า

การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า	▪ ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า ▪ ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลภายนอกได้ โดยไม่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
การเลิกสัญญา/เลิกเช่า	▪ เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงทันที ▪ หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรอง และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 60 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไข คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าได้ในกรณีดังต่อไปนี้ ▪ ในกรณีเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดตามสัญญาเช่า/สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ไม่ว่าฉบับใดด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่ารายการใดตามสัญญาเช่า/สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ไม่ว่าฉบับใดได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า หรือในกรณีอื่นใดซึ่งผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่ารายการใดรายการหนึ่งหรือทั้งหมดตามสัญญาเช่า/สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ไม่ว่าฉบับใดได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า โดยไม่ว่าในกรณีใดข้างต้นผู้ให้เช่าไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้ผู้เช่าสามารถกลับเข้าไปใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือรายการอื่นใดไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณี) ได้ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดถูกเวนคืน ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการเลิกเช่าทรัพย์สินรายการดังกล่าวได้ ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสียหายหรือสูญหายทั้งหมด ให้การเช่าทรัพย์สินรายการดังกล่าวระงับลงทันที โดยเหตุการณ์ดังกล่าวต้องไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า ▪ ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นการเลิกสัญญาเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า

	▪ ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงที่ดินและ/หรืออาคารในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ตามสัญญาเช่าที่ดิน สัญญาเช่าช่วงที่ดินฉบับใด และ/หรือสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้เช่า
ผลของการเลิกสัญญา/ เลิกเช่า	▪ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือมีการเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใด ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมด (แล้วแต่กรณี) คืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยที่ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมด และจะต้องขนย้ายทรัพย์สินของตนออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมดภายใน 180 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือวันที่การเลิกเช่าทรัพย์สินรายการดังกล่าวมีผลใช้บังคับ (แล้วแต่กรณี) ▪ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และผู้เช่าไม่ได้ใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากทรัพย์สินที่เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วันนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าเสียหาย (ถ้ามี) ต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และซากสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนแล้วให้เป็นสิทธิของผู้เช่าในการจำหน่ายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าทั้งหมด ▪ ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เกิดจากความผิดของเจ้าของที่ดิน ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้ให้เช่า (หากมี) ▪ ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าและไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า (หากมี) ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเนื่องจากเหตุสุดวิสัยหรือเนื่องจากผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่าอันเป็นผลจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสียหายหรือสูญหายทั้งหมดโดยที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าในส่วนทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	▪ ผู้ให้เช่าตกลงไม่ก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ ▪ ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของใดๆ ก็ตามที่เป็นของผู้เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือบุคคลภายนอกนับตั้งแต่หรือภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของดังกล่าว

	▪ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับการบอกกล่าว แจ้ง เตือน หรือถูกเรียกร้องหรือทวงถามไม่ว่าด้วยวาจาหรือหนังสือจากเจ้าของที่ดินอันเป็นทรัพย์สินที่เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับเหตุผิดสัญญาเช่าระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ให้เช่าใดๆ หรือผู้ให้เช่าทราบว่าตนไม่/จะไม่สามารถปฏิบัติตาม หรือมี/จะมีเหตุผิดสัญญาเช่าดังกล่าวไม่ว่าอย่างใดๆ ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือโดยเร็วที่สุด ทั้งนี้ ต้องไม่เกินภายใน 3 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าทราบหรือควรจะทราบเหตุดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าสามารถเยียวยาเหตุผิดสัญญาดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินโดยตรง และในกรณีดังกล่าวหรือในกรณีที่ผู้เช่าได้รับการบอกกล่าว แจ้ง เตือน หรือถูกเรียกร้องหรือทวงถามดังกล่าวจากเจ้าของที่ดินโดยตรง หากผู้เช่าร้องขอ หรือผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการโอนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า หรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าเข้าเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่ากับเจ้าของที่ดินโดยตรงภายในเวลาที่ผู้เช่ากำหนด โดยไม่ว่าในกรณีใด ผู้ให้เช่าตกลงชดใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้เช่าเสียไปในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าทั้งหมด ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้ให้เช่า (หากมี) ▪ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่า บริวารของผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้เช่ารายย่อย มีสิทธิในการใช้ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 18785,18786,18787 และ 18788 และโฉนดเลขที่ 18790 ส่วนที่ผู้เช่ามิได้เช่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าหรือที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ สำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ
หน้าที่ของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจของทรัสต์หรือการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า	หากผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าจากเจ้าของที่ดิน เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคาตลาดของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย
หมายเหตุ	เนื่องจากทีพาร์คได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดแล้วจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม กองทรัสต์จึงได้ทำบันทึกข้อตกลงกับทีพาร์ค เพื่อรับรองฐานะของกองทรัสต์ว่าเป็นผู้เช่าที่ดินโดยตรงจากทีพาร์ค โดยให้การเช่าที่ดินระหว่างกองทรัสต์และทีพาร์คยังคงมีผลผูกพันสมบูรณ์ตามกฎหมาย

สำหรับทรัพย์สินที่เช่าและค่าเช่าของสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวแต่ละฉบับ รวมถึงข้อกำหนดเพิ่มเติม มีรายละเอียดดังนี้

(4.1) สัญญาเช่าช่วงฉบับที่ 1

ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 7 แปลง โฉนดเลขที่ 2805, 2806, 18808, 18811, 18812, 60713 และ 60714 ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

การเลิกเช่าเพิ่มเติม	หากมีการเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่าทุกรายการตามที่ระบุในสัญญา สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงในวันที่การเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการสุดท้ายมีผลใช้บังคับ
หน้าที่ของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ารวมถึงผู้เช่ารายย่อยและบริวาร มีสิทธิใช้ที่ดินที่เช่าได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 2806 เฉพาะพื้นที่ส่วนที่จำเป็นและสมควร เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทำการใดๆ อันกระทบต่อการใช้งานที่ดินที่เช่าของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ฉบับที่ 2

(4.2) สัญญาเช่าช่วงฉบับที่ 2

ทรัพย์สินที่เช่า	บางส่วนของที่ดิน 1 แปลง โฉนดเลขที่ 60712 ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
สิทธิในการซื้อ/เช่าอาคารคลังสินค้าหมายเลข W5 ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขายหรือนำอาคารคลังสินค้าหมายเลข W5 ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 และที่ดินอันเป็นที่ตั้งออกให้เช่าเพื่อให้ผู้เช่านำไปให้เช่าช่วงต่อ ผู้ให้เช่าต้องเสนอขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่าก่อนโดยแจ้งเงื่อนไขและราคาเป็นหนังสือให้แก่ผู้เช่า หากผู้เช่าปฏิเสธหรือไม่ตอบรับภายใน 30 วัน ผู้ให้เช่าจึงจะขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บุคคลอื่นได้
หน้าที่ของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ารวมถึงผู้เช่ารายย่อยและบริวาร มีสิทธิใช้ที่ดินที่เช่าได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 60712 ส่วนที่แบ่งเช่า เฉพาะพื้นที่ส่วนที่จำเป็นและสมควร เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทำการใดๆ อันกระทบต่อการใช้งานที่ดินที่เช่าของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าใช้จ่ายในอัตราดังต่อไปนี้ให้แก่ผู้เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าเพื่อเป็นการตอบแทนการใช้พื้นที่ดังกล่าว ▪ เดือนละ 1,000 บาทต่อไร่ของพื้นที่ที่ดินอันเป็นที่ก่อสร้างของคลังสินค้า W5 สำหรับช่วงเวลาที่ก่อสร้างคลังสินค้า W5 จนกว่าจะแล้วเสร็จและมีผู้เช่ารายย่อยแล้ว ▪ เดือนละ 10 บาทต่อตารางเมตรของพื้นที่เช่าคลังสินค้า W5 ดังกล่าว ตามสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่ารายย่อย สำหรับช่วงเวลาที่คลังสินค้า W5 ดังกล่าวมีผู้เช่ารายย่อยแล้ว

ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในสัญญาเช่าที่ดินที่ทรัสต์จะเช่าช่วงแต่ละฉบับ มีสาระสำคัญดังนี้

(ก) หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 ระหว่างนางธมน จิราธนันต์ ในฐานะผู้ให้เช่า และทีพาร์คในฐานะผู้เช่า จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556

ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 2806 เลขที่ดิน 97 หน้าสำรวจ 410 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ประมาณ 34 ไร่ 3 งาน 80 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับแต่วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 ถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586

<table>
<tr><td>การต่อสัญญาเช่า</td><td>ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้แล้ว หากผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้เช่าที่ดินตามสัญญานี้อีกเป็นระยะเวลา 30 ปี ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าสามารถที่จะเช่าที่ดินแปลงนี้ได้ก่อนผู้เช่ารายอื่นๆ ในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอการเช่าแก่บุคคลภายนอกอื่น โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 90 วัน หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วผู้เช่าไม่ตกลงที่จะเช่าต่อไป ผู้ให้เช่าสามารถที่จะทำสัญญาเช่าระยะยาวในที่ดินแปลงดังกล่าวกับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่ผู้เช่าได้ทันที</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td>ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ภายในวันที่ 10 เดือนมีนาคม ของทุกๆ ปี ในอัตราดังนี้
<table>
<tr><th colspan="2">ช่วงระยะเวลาการเช่า</th><th>อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</th></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2556 - 2559</td><td>3,774,600.00</td></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2559 - 2562</td><td>4,152,060.00</td></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2562 - 2565</td><td>4,567,266.00</td></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2565 - 2568</td><td>5,023,992.60</td></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2568 - 2571</td><td>5,526,391.80</td></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2571 - 2574</td><td>6,079,031.04</td></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2574 - 2577</td><td>6,686,934.60</td></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2577 - 2580</td><td>7,355,625.96</td></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2580 - 2583</td><td>8,091,190.56</td></tr>
<tr><td>3 ปี</td><td>2583 - 2586</td><td>8,900,309.64</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น</td><td>หากผู้ให้เช่าตกลงจะขายที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อที่ดินได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่นๆ ในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่บุคคลภายนอกอื่นๆ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 60 วัน หากพ้นกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าสามารถขายให้กับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) กำหนดได้ทันที แต่หากผู้เช่าตกลงซื้อที่ดิน ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) ตกลงให้ผู้เช่า (ผู้ซื้อ) หักส่วนลดของราคาซื้อขายที่ดินตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยมีสูตรการคำนวณส่วนลดราคาดังนี้

$$\frac{\text{ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่}}{\text{ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา}} \times \text{ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทั้งสิ้น}$$</td></tr>
<tr><td>การเลิกสัญญา</td><td>▪ ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้
▪ หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาฉบับนี้ และไม่ดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้นมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้</td></tr>
<tr><td>หมายเหตุ</td><td>คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับใหม่แทน โดยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายแล้วเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2558 ทำให้ทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2806</td></tr>
</table>

(ข) หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับวันที่ 1 เมษายน 2556 ระหว่างนายภูวเดช ดลฤทธิ์อาชา ในฐานะผู้ให้เช่า และทีพาร์คในฐานะผู้เช่า จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2556

<table>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td colspan="3">ที่ดินโฉนดเลขที่ 2805 เลขที่ดิน 35 ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินตามโฉนด 9 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td colspan="3">30 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2586</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td colspan="3">ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ภายในวันที่ 25 เดือนมกราคม ของทุก ๆ ปี ในอัตราดังนี้
<table>
<tr><td colspan="2">ช่วงระยะเวลาการเช่า</td><td>อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2556 - 2561</td><td>935,040.00</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2561 – 2566</td><td>1,028,544.00</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2566 - 2571</td><td>1,131,398.40</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2571 – 2576</td><td>1,244,538.24</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2576 – 2581</td><td>1,368,992.06</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2581 - 2586</td><td>1,505,891.27</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น</td><td colspan="3">หากผู้ให้เช่าตกลงจะขายที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อที่ดินได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่นๆ ในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่บุคคลภายนอกอื่นๆ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 60 วัน หากพ้นกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าสามารถขายให้กับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) กำหนดได้ทันที แต่หากผู้เช่าตกลงซื้อที่ดิน ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) ตกลงให้ผู้เช่า (ผู้ซื้อ) หักส่วนลดของราคาซื้อขายที่ดินตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยมีสูตรการคำนวณส่วนลดราคาดังนี้

$\frac{\text{ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่}}{\text{ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา}} \times \text{ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทั้งสิ้น}$</td></tr>
<tr><td>การเลิกสัญญา</td><td colspan="3">▪ ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ยอมชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้
▪ หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุด โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า</td></tr>
<tr><td>หมายเหตุ</td><td colspan="3">▪ ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่านำเอาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ไปจำนองหรือเป็นประกันหนี้ แต่ผู้เช่าต้องแจ้งรายละเอียดเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าทุกครั้ง โดยการจำนองหรือการประกันหนี้ดังกล่าวผู้เช่าจะต้องทำการไถ่ถอนการจำนองหรือประกันหนี้เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นปลอดจากการจำนอง และ/หรือ การประกันหนี้ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2586
▪ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับใหม่แทน โดยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายแล้วเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2558 ทำให้ทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2805</td></tr>
</table>

(ค) หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับวันที่ 1 เมษายน 2556 ระหว่างนางสาวเพชรี เอกบุญยืน ในฐานะผู้ให้เช่า และทีพาร์คในฐานะผู้เช่า จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2556

<table>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td colspan="3">ที่ดินโฉนดเลขที่ 60714 เลขที่ดิน 103 ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินตามโฉนด 2 ไร่</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td colspan="3">30 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2586</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td colspan="3">ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ภายในวันที่ 25 เดือนมกราคม ของทุก ๆ ปี ในอัตราดังนี้
<table><tr><td colspan="2">ช่วงระยะเวลาการเช่า</td><td>อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2556 – 2561</td><td>192,000.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2561 – 2566</td><td>211,200.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2566 – 2571</td><td>232,320.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2571 – 2576</td><td>255,552.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2576 – 2581</td><td>281,107.20</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2581 - 2586</td><td>309,217.92</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น</td><td colspan="3">หากผู้ให้เช่าตกลงจะขายที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อที่ดินได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่นๆ ในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่บุคคลภายนอกอื่นๆ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 60 วัน หากพ้นกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าสามารถขายให้กับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) กำหนดได้ทันที แต่หากผู้เช่าตกลงซื้อที่ดิน ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) ตกลงให้ผู้เช่า (ผู้ซื้อ) หักส่วนลดของราคาซื้อขายที่ดินตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยมีสูตรการคำนวณส่วนลดราคาดังนี้
$\frac{\text{ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่}}{\text{ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา}} \times \text{ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทั้งสิ้น}$</td></tr>
<tr><td>การเลิกสัญญา</td><td colspan="3">ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ยอมชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้
หากผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา</td></tr>
<tr><td>หมายเหตุ</td><td colspan="3">▪ ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่านำเอาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ไปจำนองหรือเป็นประกันหนี้ แต่ผู้เช่าต้องแจ้งรายละเอียดเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าทุกครั้ง โดยการจำนองหรือการประกันหนี้ดังกล่าวผู้เช่าจะต้องทำการไถ่ถอนการจำนองหรือประกันหนี้เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นปลอดจากการจำนอง และ/หรือ การประกันหนี้ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2586
▪ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับใหม่แทน โดยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายแล้วเมื่อวันที่ 8 กันยายน 2558 ทำให้ทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 60714</td></tr>
</table>

(ง) หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับวันที่ 1 เมษายน 2556 ระหว่างนายสุชาติ เฉลิมกาญจนา ในฐานะผู้ให้เช่า และทีพาร์คในฐานะผู้เช่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2556

<table>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td colspan="3">ที่ดินโฉนดเลขที่ 60713 เลขที่ดิน 102 ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินตามโฉนด 2 ไร่</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td colspan="3">30 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2586</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td colspan="3">ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ภายในวันที่ 25 เดือนมกราคม ของทุก ๆ ปี ในอัตราดังนี้
<table>
<tr><td colspan="2">ช่วงระยะเวลาการเช่า</td><td>อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2556 - 2561</td><td>192,000.00</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2561 – 2566</td><td>211,200.00</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2566 – 2571</td><td>232,320.00</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2571 – 2576</td><td>255,552.00</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2576 – 2581</td><td>281,107.20</td></tr>
<tr><td>5 ปี</td><td>2581 – 2586</td><td>309,217.92</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น</td><td colspan="3">หากผู้ให้เช่าตกลงจะขายที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อที่ดินได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่นๆ ในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่บุคคลภายนอกอื่นๆ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 60 วัน หากพ้นกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าสามารถขายให้กับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) กำหนดได้ทันที แต่หากผู้เช่าตกลงซื้อที่ดิน ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) ตกลงให้ผู้เช่า (ผู้ซื้อ) หักส่วนลดของราคาซื้อขายที่ดินตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยมีสูตรการคำนวณส่วนลดราคาดังนี้
$\frac{\text{ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่}}{\text{ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา}} \times \text{ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทั้งสิ้น}$</td></tr>
<tr><td>การเลิกสัญญา</td><td colspan="3">ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ยอมชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ หากผู้เช่าผิดสัญญาไม่ชำระค่าเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา</td></tr>
<tr><td>หมายเหตุ</td><td colspan="3">▪ ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่านำเอาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ไปจำนองหรือเป็นประกันหนี้ แต่ผู้เช่าต้องแจ้งรายละเอียดเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าทุกครั้ง โดยการจำนองหรือการประกันหนี้ดังกล่าวผู้เช่าจะต้องทำการไถ่ถอนการจำนองหรือประกันหนี้เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นปลอดจากการจำนอง และ/หรือ การประกันหนี้ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2586
▪ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับใหม่แทน โดยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายแล้วเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2558 ทำให้ทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 60713</td></tr>
</table>

(จ) หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับวันที่ 1 เมษายน 2556 ระหว่างนางยัง แซ่เบ๊ ในฐานะผู้ให้เช่า และทีพาร์คในฐานะผู้เช่า จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2556

<table>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td colspan="3">ที่ดินโฉนดเลขที่ 18811 เลขที่ดิน 404 ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินตามโฉนด 3 ไร่ 3 งาน 65 ตารางวา</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td colspan="3">30 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2586</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td colspan="3">ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ภายในวันที่ 25 เดือนมกราคม ของทุก ๆ ปี ในอัตราดังนี้
<table><tr><td colspan="2">ช่วงระยะเวลาการเช่า</td><td>อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2556 – 2561</td><td>375,600.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2561 – 2566</td><td>413,160.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2566 – 2571</td><td>454,476.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2571 – 2576</td><td>499,923.60</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2576 – 2581</td><td>549,915.96</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2581 - 2586</td><td>604,907.52</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น</td><td colspan="3">หากผู้ให้เช่าตกลงจะขายที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อที่ดินได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่นๆ ในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่บุคคลภายนอกอื่นๆ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 60 วัน หากพ้นกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าสามารถขายให้กับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) กำหนดได้ทันที แต่หากผู้เช่าตกลงซื้อที่ดิน ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) ตกลงให้ผู้เช่า (ผู้ซื้อ) หักส่วนลดของราคาซื้อขายที่ดินตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยมีสูตรการคำนวณส่วนลดราคาดังนี้
$\frac{\text{ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่}}{\text{ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา}} \times \text{ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทั้งสิ้น}$</td></tr>
<tr><td>การเลิกสัญญา</td><td colspan="3">ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ยอมชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้</td></tr>
<tr><td>หมายเหตุ</td><td colspan="3">▪ ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่านำเอาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ไปจำนองหรือเป็นประกันหนี้ แต่ผู้เช่าต้องแจ้งรายละเอียดเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าทุกครั้ง โดยการจำนองหรือการประกันหนี้ดังกล่าวผู้เช่าจะต้องทำการไถ่ถอนการจำนองหรือประกันหนี้เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นปลอดจากการจำนอง และ/หรือ การประกันหนี้ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2586
▪ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับใหม่แทน โดยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายแล้วเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2558 ทำให้ทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 18811</td></tr>
</table>

(ฉ) หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับวันที่ 1 เมษายน 2556 ระหว่างนางสาวพรทิพย์ ตั้งวันเจริญชัย ในฐานะผู้ให้เช่า และทีพาร์คในฐานะผู้เช่า จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2556

<table>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td colspan="3">ที่ดินโฉนดเลขที่ 18812 เลขที่ดิน 405 ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินตามโฉนด 3 ไร่ 3 งาน 65 ตารางวา</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td colspan="3">30 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2586</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td colspan="3">ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ภายในวันที่ 25 เดือนมกราคม ของทุก ๆ ปี ในอัตราดังนี้
<table><tr><td colspan="2">ช่วงระยะเวลาการเช่า</td><td>อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2556 - 2561</td><td>375,600.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2561 - 2566</td><td>413,160.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2566 - 2571</td><td>454,476.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2571 - 2576</td><td>499,923.60</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2576 - 2581</td><td>549,915.96</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2581 - 2586</td><td>604,907.52</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น</td><td colspan="3">หากผู้ให้เช่าตกลงจะขายที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อที่ดินได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่นๆ ในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่บุคคลภายนอกอื่นๆ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 60 วัน หากพ้นกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าสามารถขายให้กับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) กำหนดได้ทันที แต่หากผู้เช่าตกลงซื้อที่ดิน ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) ตกลงให้ผู้เช่า (ผู้ซื้อ) หักส่วนลดของราคาซื้อขายที่ดินตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยมีสูตรการคำนวณส่วนลดราคาดังนี้
$\frac{\text{ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่}}{\text{ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา}} \times \text{ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทั้งสิ้น}$</td></tr>
<tr><td>การเลิกสัญญา</td><td colspan="3">ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ยอมชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้</td></tr>
<tr><td>หมายเหตุ</td><td colspan="3">▪ ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่านำเอาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ไปจำนองหรือเป็นประกันหนี้ แต่ผู้เช่าต้องแจ้งรายละเอียดเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าทุกครั้ง โดยการจำนองหรือการประกันหนี้ดังกล่าวผู้เช่าจะต้องทำการไถ่ถอนการจำนองหรือประกันหนี้เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นปลอดจากการจำนอง และ/หรือ การประกันหนี้ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2586
▪ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับใหม่แทน โดยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายแล้วเมื่อวันที่ 14กันยายน 2558 ทำให้ทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 18812</td></tr>
</table>

(ช) หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับวันที่ 1 เมษายน 2556 ระหว่างนายมนตรี อัศวเสนางคนิกร ในฐานะผู้ให้เช่า และทีพาร์คในฐานะผู้เช่า จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2556

<table>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td colspan="3">ที่ดินโฉนดเลขที่ 18808 เลขที่ดิน 98 ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินตามโฉนด 9 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td colspan="3">30 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2586</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td colspan="3">ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ภายในวันที่ 25 เดือนมกราคม ของทุก ๆ ปี ในอัตราดังนี้
<table><tr><td colspan="2">ช่วงระยะเวลาการเช่า</td><td>อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2556 - 2561</td><td>935,040.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2561 - 2566</td><td>1,028,544.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2566 - 2571</td><td>1,131,398.40</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2571 - 2576</td><td>1,244,538.24</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2576 - 2581</td><td>1,368,992.06</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2581 - 2586</td><td>1,505,891.27</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น</td><td colspan="3">หากผู้ให้เช่าตกลงจะขายที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อที่ดินได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่นๆ ในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่บุคคลภายนอกอื่นๆ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 60 วัน หากพ้นกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าสามารถขายให้กับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) กำหนดได้ทันที แต่หากผู้เช่าตกลงซื้อที่ดิน ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) ตกลงให้ผู้เช่า (ผู้ซื้อ) หักส่วนลดของราคาซื้อขายที่ดินตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยมีสูตรการคำนวณส่วนลดราคาดังนี้
$\frac{\text{ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่}}{\text{ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา}} \times \text{ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทั้งสิ้น}$</td></tr>
<tr><td>การเลิกสัญญา</td><td colspan="3">ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ยอมชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้</td></tr>
<tr><td>หมายเหตุ</td><td colspan="3">▪ ผู้ให้เช่ายอมให้ผู้เช่านำเอาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ไปทำการจำนองหรือเป็นประกันหนี้ แต่ผู้เช่าต้องแจ้งรายละเอียดเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าทุกครั้ง โดยการจำนองหรือการประกันหนี้ดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องทำการไถ่ถอนการจำนองหรือประกันหนี้เพื่อให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้นปลอดจากการจำนอง และ/หรือ การประกันหนี้ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2586
▪ คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับใหม่แทน โดยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายแล้วเมื่อวันที่ 11 กันยายน 2558 ทำให้ทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 18808</td></tr>
</table>

(ซ) หนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับวันที่ 1 เมษายน 2556 ระหว่างนายธนณัฐ พานิชธนาคม ในฐานะผู้ให้เช่า และทีพาร์คในฐานะผู้เช่า จดทะเบียนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2556

<table>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td colspan="3">ที่ดินโฉนดเลขที่ 60712 เลขที่ดิน 100 ตำบลบางเสาธง (เสาธง) อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินตามโฉนด 9 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td colspan="3">30 ปี นับแต่วันที่ 1 เมษายน 2556 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2586</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td colspan="3">ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ภายในวันที่ 25 เดือนมกราคม ของทุก ๆ ปี ในอัตราดังนี้
<table><tr><td colspan="2">ช่วงระยะเวลาการเช่า</td><td>อัตราค่าเช่าต่อปี (บาท)</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2556 - 2561</td><td>935,040.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2561 - 2566</td><td>1,028,544.00</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2566 - 2571</td><td>1,131,398.40</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2571 - 2576</td><td>1,244,538.24</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2576 - 2581</td><td>1,368,992.06</td></tr><tr><td>5 ปี</td><td>2581 - 2586</td><td>1,505,891.27</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าก่อนบุคคลอื่น</td><td colspan="3">หากผู้ให้เช่าตกลงจะขายที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อที่ดินได้ก่อนผู้ซื้อรายอื่นๆ ในราคาและเงื่อนไขเดียวกับที่เสนอแก่บุคคลภายนอกอื่นๆ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าได้ทราบล่วงหน้าภายในกำหนด 60 วัน หากพ้นกำหนดแล้วผู้เช่าไม่ตกลงซื้อ ผู้ให้เช่าสามารถขายให้กับบุคคลภายนอกในราคาและเงื่อนไขตามที่ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) กำหนดได้ทันที แต่หากผู้เช่าตกลงซื้อที่ดิน ผู้ให้เช่า (ผู้ขาย) ตกลงให้ผู้เช่า (ผู้ซื้อ) หักส่วนลดของราคาซื้อขายที่ดินตามระยะเวลาการเช่าจริง โดยมีสูตรการคำนวณส่วนลดราคาดังนี้
$\frac{\text{ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่}}{\text{ระยะเวลาการเช่าตามสัญญา}} \times \text{ค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทั้งสิ้น}$</td></tr>
<tr><td>การเลิกสัญญา</td><td colspan="3">▪ ในกรณีที่ผู้รับโอนสิทธิการเช่าไม่ยอมชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าช่วงไม่ยอมชำระค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้
▪ หากผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า หรือผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุด โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า</td></tr>
<tr><td>หมายเหตุ</td><td colspan="3">คู่สัญญาได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับใหม่แทน โดยได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะซื้อขายแล้วเมื่อวันที่ 10 กันยายน 2558 ทำให้ทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 60712</td></tr>
</table>

(5) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1

สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ที่ทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์ค จำนวน 1 ฉบับ มีสรุปสาระสำคัญดังนี้

ผู้ให้เช่า	บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด
ผู้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตีของทรัสต์

ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารคลังสินค้าจำนวน 5 หลัง 9 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 28 ปี โดยสิ้นสุดในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586
ค่าเช่า	1,022,313,600 บาท
การประกันภัย	เมื่อมีการจดทะเบียนให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าแก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้มีการโอนการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่เป็นสิทธิของผู้ให้เช่ามาเป็นสิทธิของผู้เช่า
การต่อเติมหรือก่อสร้างเพิ่มเติม	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่า หรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่าได้
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า	▪ ภายในระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิหรือหน้าที่ดังกล่าวให้แก่ทรัสต์อื่นซึ่งไทคอน ทีพาร์ค หรือบริษัทในเครือเป็นผู้ดำเนินการก่อตั้งขึ้น ▪ ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอกได้ โดยไม่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
การเลิกสัญญา/เลิกเช่า	▪ เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงทันที ▪ หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรอง และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 60 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไข คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ▪ หากมีการเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่าทุกรายการตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงในวันที่การเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการสุดท้ายมีผลใช้บังคับ ▪ ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าได้ในกรณีดังต่อไปนี้ ▪ ในกรณีเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่ารายการใดได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้เช่า ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสียหายหรือสูญหายทั้งหมด ให้การเช่าทรัพย์สินรายการดังกล่าวระงับลงทันทีโดยเหตุการณ์ดังกล่าวต้องไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า ▪ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดถูกเวนคืน ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิในการเลิกเช่าทรัพย์สินรายการดังกล่าวได้ ▪ ในกรณีที่มีการเลิกเช่าที่ดินที่เช่ารายการใดตามสัญญาเช่า/สัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ▪ ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวไม่ว่าทั้งหมด

	หรือบางส่วนได้ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร ไม่ว่าการเลิกเช่าที่ดินดังกล่าวเกิดขึ้นด้วยเหตุใด ▪ ผู้ให้เช่าสามารถเลิกให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ตามที่ผู้เช่าให้เห็นสมควร โดยผู้ให้เช่าจะคืนเงินค่าเช่าที่รับไปแล้วตามส่วนในกรณีที่การเลิกเช่าที่ดินดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้เช่า ▪ ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า ซึ่งในกรณีนี้ถือเป็นการเลิกสัญญาเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า ▪ ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนให้เช่า และ/หรือ เช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ตามสัญญาเช่าที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้เช่า
ผลของการเลิกสัญญา/เลิกเช่า	▪ เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือมีการเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใด ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมด (แล้วแต่กรณี) คืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยที่ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมด และจะต้องขนย้ายทรัพย์สินของตนออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมดภายใน 180 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือวันที่การเลิกเช่าทรัพย์สินรายการดังกล่าวมีผลใช้บังคับ (แล้วแต่กรณี) ▪ เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าต้องรื้อถอนทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดออกจากที่ดินอันเป็นที่ตั้งให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วันนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าเสียหาย (ถ้ามี) ต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และซากสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนแล้วให้เป็นสิทธิของผู้เช่าในการจำหน่ายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าทั้งหมด ▪ ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้ให้เช่า (หากมี) ▪ ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าและไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า (หากมี) ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสียหายหรือสูญหายทั้งหมดโดยที่ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่าและผู้เช่า หรือผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเนื่องจากมีการเลิกเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวอันไม่ได้เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าในส่วนทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าตาม

	สัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ▪ ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใด เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืน โดยค่าเช่าที่จะคืนจะคำนวณตามหลักเกณฑ์การคำนวณดังนี้ ค่าเช่าที่จะคืน = (มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน / มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน) x จำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่ามากกว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าเท่ากับจำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องการกำหนดมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืนและ/หรือมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน คู่สัญญาตกลงให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละ 1 ราย เพื่อประเมินมูลค่าดังกล่าว และคู่สัญญาตกลงใช้มูลค่าเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเป็นฐานในการคำนวณค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าจะคืนแก่ผู้เช่าตามหลักเกณฑ์การคำนวณดังกล่าวข้างต้น
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	▪ ผู้ให้เช่าตกลงไม่ก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ ▪ ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของใดๆ ก็ตามที่เป็นของผู้เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือบุคคลภายนอกนับตั้งแต่หรือภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของดังกล่าว ▪ สำหรับอาคารคลังสินค้าในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ที่ผู้เช่ารายย่อยรายปัจจุบันยังไม่ได้เช่าพื้นที่อาคารทั้งหมด ▪ สำหรับอาคารคลังสินค้าหมายเลข W1/1ผู้ให้เช่าตกลงรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่อาคารส่วนที่ปัจจุบันยังไม่มีผู้เช่ารายย่อย (ไม่รวมพื้นที่ชั้นลอย) ซึ่งขณะทำสัญญานี้คือ 3,955 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายปัจจุบันในอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 122 บาทต่อตารางเมตร จนกว่าจะมีผู้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือทั้งหมดในอัตราค่าเช่าที่ไม่ต่ำกว่า

	อัตรารับประกันดังกล่าว และผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างเพิ่มเติมใดๆ และรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นตามข้อกำหนดในสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองทั้งหมดหากมีการให้เช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือดังกล่าวแก่บุคคลอื่น ▪ สำหรับอาคารคลังสินค้าหมายเลข W4 ผู้ให้เช่าตกลงรับประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่อาคารส่วนที่ผู้เช่ารายย่อยยังไม่ได้เช่า ซึ่งขณะทำสัญญานี้คือ 6,588 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 160 บาทต่อตารางเมตร จนถึงวันที่ 30 กันยายน 2559 ▪ สำหรับอาคารคลังสินค้า W1/2 ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีผู้เช่ารายย่อย ผู้ให้เช่าตกลงรับประกันการมีผู้เช่าให้กับผู้เช่าในอัตราค่าเช่าและค่าบริการเดือนละ 140 บาทต่อตารางเมตร เป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน จนกว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่ารายย่อย ▪ หากอาคารคลังสินค้าหมายเลข W4 ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายตามจริงและเหมาะสมที่เกิดจากการเวนคืนดังกล่าว และดำเนินการจัดหาสถานที่เช่าใหม่และ/หรือ ก่อสร้างคลังสินค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อยโดยตรงตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าอาคารคลังสินค้าดังกล่าวกับผู้เช่ารายย่อยและชดใช้ค่าเสียหายทั้งหมดแทนผู้เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเองทั้งหมด
หน้าที่ของผู้เช่า	ผู้เช่าตกลงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการประกอบธุรกิจของทรัสต์หรือการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

2.6.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาต่างๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมกับทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ได้แก่

(1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับกับทีพาร์คเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซี บอร์ด 1 (บี) โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1

(2) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับกับไทคอนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้

(3) สัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 3 ฉบับกับทีพาร์คเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3

(4) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 ฉบับกับทีพาร์คเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3

(5) สัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 1 ฉบับกับไทคอนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร

(6) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับกับไทคอนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และ

(7) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 ฉบับกับทีพาร์คเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา

รวมสัญญาทั้งสิ้น 10 ฉบับ โดยสรุปสาระสำคัญของสัญญามีดังต่อไปนี้

(1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซี บอร์ด 1 (บี) โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 กับทีพาร์ค และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ กับไทคอน

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์คและไทคอนทั้ง 2 ฉบับมีข้อสัญญาหลักใกล้เคียงกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเพียงบางประการเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในแต่ละสัญญา ซึ่งสรุปสาระสำคัญของข้อสัญญาหลักมีดังนี้

หน้าที่ของผู้จะขาย	1. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน (“**วันลงทุน**”) ผู้จะขายตกลงจะไม่ - ก่อภาระผูกพันหรือก่อหรือให้สิทธิใดๆ บนทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่บุคคลอื่น - กระทำการใดๆ อันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย หรือทำให้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวเป็นโมฆะหรือโมฆียะ และ/หรือ - ขาย โอน หรือจำหน่ายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

	2. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันลงทุน ผู้จะขายตกลงใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดลงก่อนวันลงทุน และกระทำการใดๆ เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้จะซื้อในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 3. ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของใดๆ ก็ตามที่เป็นหรือควรตกเป็นสิทธิของผู้จะซื้ออันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ซึ่งผู้จะขายได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือบุคคลภายนอกนับตั้งแต่หรือภายหลังวันลงทุนให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จะขายได้รับมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของดังกล่าว 4. ผู้จะขายตกลงดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อจัดให้ผู้เช่ารายย่อยลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ และตกลงส่งมอบข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ที่ลงนามโดยผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 60 วันนับจากวันลงทุน 5. ผู้จะขายตกลงแจ้งหรือดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อจัดให้ผู้รับประกันภัยเปลี่ยนแปลงตัวผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย เป็นผู้จะซื้อหรือเพื่อให้ผู้จะซื้อมีสิทธิในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งให้มีผลบังคับนับแต่วันที่ลงทุน โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันลงทุน 6. ผู้จะขายตกลงดำเนินการและประสานงานใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จะซื้อมีระบบสาธารณูปโภคใดๆ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 7. ผู้จะขายตกลงจัดให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและมีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน โดยผู้จะซื้อ ผู้เช่ารายย่อยและบริวารของผู้จะซื้อและผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลาโดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจรดังกล่าว คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว 8. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อตกลงกระทำการต่างๆ ที่เป็นหน้าที่ของผู้จะขายภายหลังวันลงทุนตามที่ระบุในข้อนี้ รวมถึงข้อตกลงอื่นๆ ในสัญญาฉบับนี้เท่าที่สามารถใช้บังคับได้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังวันลงทุน 9. ภายหลังวันลงทุน ผู้จะขายตกลงประสานงานและดำเนินการใดๆ กับผู้เช่ารายย่อยเพื่อให้มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่มีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเฉพาะรายการที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาฉบับนี้เกินกว่า 3 ปี ระหว่างผู้จะซื้อกับผู้เช่ารายย่อย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จะขายตกลงจะชำระค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวให้ทั้งหมด (หากมี) 10. ภายหลังวันลงทุน หากมีกฎหมายกำหนดให้ผู้จะซื้อต้องได้มาซึ่งใบอนุญาตใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการช่วยเหลือผู้จะซื้อตามสมควร เพื่อให้ผู้จะซื้อได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวโดยไม่ชักช้า

	11. ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือ ณ วันลงทุน ในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถูกริบเงินประกันตามสัญญาเช่า เนื่องจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวได้ใช้สิทธิย้ายไปยังทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายในกลุ่มของผู้จะขาย (Option to Swap) โดยไม่รวมการใช้สิทธิในการย้ายไปยังทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ และให้รวมถึงการใช้สิทธิในการย้าย (Option to Swap) ภายใต้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อยที่กองทรัสต์ได้ต่ออายุสัญญาภายหลังวันลงทุน ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว 12. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ ณ วันลงทุน หรือกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นมีผู้เช่ารายย่อยลงนามในสัญญาเช่าแล้ว แต่ระยะเวลาการเช่าและการชำระค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ยังไม่เริ่มต้น ณ วันลงทุน หรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าได้เริ่มต้นแล้วแต่ยังอยู่ในระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-Free Period) (“**ระยะเวลาปลอดค่าเช่า**”) หรืออยู่ในระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิชำระค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิดังกล่าวแล้ว (Fitting-Out Period) (“**ระยะเวลาลดค่าเช่า**”) (“**พื้นที่เช่าที่ว่าง**”) ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่เช่าที่ว่างนั้น หรือพื้นที่อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกับพื้นที่เช่าที่ว่างในกรณีที่พื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ารายย่อยมาก่อน หรือในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง กับอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) (“**อัตราชดเชยการมีผู้เช่า**”) เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“**ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า**”) ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ตามวรรคแรก ซึ่งผู้จะขายเป็นผู้จัดหาสิ้นสุดลงภายในระหว่างระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน ผู้จะขายตกลงจะชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยใช้หลักเกณฑ์ตามวรรคแรกโดยอนุโลม อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จะขายสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าได้ภายในระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า แต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า หรือสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า ผู้จะขายตกลงที่จะชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ใน

	จำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราชดเชยการมีผู้เช่า กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวหรืออัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน หรือจนถึงวันที่ผู้จะขายสามารถตกลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) กับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวให้มีอัตราไม่น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน อนึ่ง ผู้จะขายและกองทรัสต์อาจพิจารณาตกลงร่วมกันในการชดเชยการมีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างซึ่งอาจเกิดขึ้นในภายหลังได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จะขาย ทั้งนี้ ผู้จะขายตกลงที่จะไม่คิดค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ภายในระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า
การเลิกสัญญา	1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยการทำเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่ผู้จะซื้อเห็นสมควร หรือในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่าทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือผู้จะซื้อไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เนื่องด้วยเหตุตามกฎหมายใดๆ หรือเหตุสุดวิสัย 3. หากผู้จะขายผิดสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง หรือผิดการรับประกันและคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 7 วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที 4. ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่ผู้จะขายได้เข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ หรืออยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามคำสั่งศาล หรือการฟ้องร้องคดีล้มละลาย หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ หรือยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้จะขายต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้จะซื้อเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย 5. ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายด้อยค่าลงหรือได้รับการกระทบกระเทือนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อเห็นว่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามวัตถุประสงค์หรือในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผลของการเลิกสัญญา	(ก) ภายหลังสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างหลุดพ้นจากหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้เว้นแต่ที่กำหนดไว้แล้วในสัญญา หรือโดยสภาพของสัญญา พึงคาดหมายได้ว่าให้มีผลบังคับต่อไปภายหลังวันลงทุน รวมถึงจะไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิและหน้าที่ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีอยู่ก่อนสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง

การโอนสิทธิตามสัญญา	คู่สัญญาไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม	ผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนและ ณ วันลงทุนอันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว และผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นภายหลังวันลงทุน

ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในสัญญาทั้ง 2 ฉบับมีสาระสำคัญดังนี้

(1.1) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับทีพาร์ค

ผู้จะขาย	ทีพาร์ค
ผู้จะซื้อ	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	1. ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 44200 เนื้อที่ 11 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 2. ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 38797 เนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 64.5 ตารางวา พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซี บอร์ด 1 (บี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง 3. ที่ดิน จำนวน 3 แปลง พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 3 หลัง 13 ยูนิต ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินดังนี้ - โฉนดที่ดินเลขที่ 177199 เนื้อที่ 13 ไร่ 1 งาน 54.1 ตารางวา - โฉนดที่ดินเลขที่ 173846 เนื้อที่ 16 ไร่ 2 งาน 35.9 ตารางวา - โฉนดที่ดินเลขที่ 177200 เนื้อที่ 11 ไร่ 2 งาน 37 ตารางวา 4. ที่ดินจำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 45789 เนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 11 ตารางวา พร้อมอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 5 ยูนิต ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
ราคาซื้อขาย	1. 188,580,000 บาท สำหรับโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 2. 230,179,559 บาท สำหรับโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซี บอร์ด 1 (บี) 3. 807,128,000 บาท สำหรับโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 4. 241,280,000 บาท สำหรับโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1

หน้าที่ของผู้จะขาย

ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินที่เป็นทางเข้าออกดังต่อไปนี้ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว สำหรับโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซี บอร์ด 1 (บี) โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 เป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขายในตารางด้านล่างนี้โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ

ที่ดินทางเข้าออกโฉนดเลขที่	สถานที่ตั้งที่ดินทางเข้าออก	ที่ดินที่ซื้อขายโฉนดเลขที่	คลังสินค้า/โรงงาน เลขที่	สถานที่ตั้งคลังสินค้า/โรงงาน
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2				
30009	ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	44200	W11/1, W11/2, W11/3, W11/4	ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
บางส่วนของ 10370	ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา			
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)				
บางส่วนของ 29476	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง	38797	W2/1, W2/2, W2/3, W2/4	ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2				
69905	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	177199	W1/1, W1/2, W1/3, W1/4	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
69922	ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	173846	FZ 1/1, FZ1/2, FZ1/3, FZ1/4, FZ1/5	
		177200	FZ3/1, FZ3/2, FZ3/3, FZ3/4	
โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1				
บางส่วนของ 4832	ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี	45789	W2/1, W2/2, W2/3, W2/4, W2/5	ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

(1.2) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับไทคอน

ผู้จะขาย	ไทคอน
ผู้จะซื้อ	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	1. ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 52785 เนื้อที่ 8 ไร่ 0 งาน 33 ตารางวา พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง ในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 2. ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 31576 เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 28 ตารางวา พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 3. ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 38800 เนื้อที่ประมาณ 4 ไร่ 0 งาน 13.5 ตารางวา พร้อมอาคารโรงงาน จำนวน 1 หลัง ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
ราคาซื้อขาย	1. 88,305,000 บาท สำหรับนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี 2. 26,565,000 บาท สำหรับสวนอุตสาหกรรมโรจนะ 3. 64,264,000 บาท สำหรับนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้
หน้าที่ของผู้จะขาย	ผู้จะขายตกลงจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมตามโฉนดที่ดินเลขที่ 16687 ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นใดที่ได้รับการแบ่งแยกจากที่ดินดังกล่าว ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ที่ดินตามโฉนดเลขที่ 38800 ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยไม่มีเงื่อนเวลาและไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ

(2) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 กับทีพาร์ค และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครกับไทคอน

สัญญาเช่าที่ดินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์ค จำนวนโครงการละ 1 ฉบับ และสัญญาเช่าที่ดินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับไทคอน จำนวน 1 ฉบับ มีข้อสัญญาหลักใกล้เคียงกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเพียงบางประการเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในแต่ละสัญญา ซึ่งสรุปสาระสำคัญของข้อสัญญาหลักมีดังนี้

สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า	เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าในราคาตลาดของทรัพย์สินที่เช่า ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า
การต่อเติมหรือก่อสร้างเพิ่มเติม	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่า หรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยให้กรรมสิทธิ์เป็นของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า

การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า	1. ภายในระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า 2. ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงได้ โดยไม่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลภายนอก ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
การเลิกสัญญา/เลิกเช่า	1. เหตุในการเลิกหรือสิ้นสุดสัญญา คู่สัญญาสามารถตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า (ข) หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 60 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาดังกล่าวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร (ค) หากผู้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาโดยการแจ้งต่อผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เนื่องจากผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าการเลิกสัญญาในกรณีนี้เป็นการเลิกสัญญาเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า (ง) ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนให้เช่าทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือรายการใดรายการหนึ่ง และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้อง 2. เหตุในการเลิกเช่า (ก) ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าได้ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน (1) ในกรณีเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือรายการใดรายการหนึ่ง ด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์การเช่า หรือในกรณีอื่นใดซึ่งผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า โดยไม่ว่าในกรณีใดข้างต้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้ผู้เช่าสามารถกลับเข้าไปลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวได้ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดถูกเวนคืน ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวได้

	(ข) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดรายการหนึ่งเสียหายหรือสูญหายทั้งหมด ให้การเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นระงับลงทันที โดยเหตุการณ์ดังกล่าวต้องไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า
ผลของการเลิกสัญญา/เลิกเช่า	1. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือมีการเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใด ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมด (แล้วแต่กรณี) คืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยที่ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมด และจะต้องขนย้ายทรัพย์สินของตนออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวหรือทั้งหมดภายใน 180 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หรือวันที่การเลิกเช่าทรัพย์สินรายการดังกล่าวมีผลใช้บังคับ (แล้วแต่กรณี) 2. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า และผู้เช่าไม่ได้ใช้สิทธิในการซื้อทรัพย์สินที่เช่าจากผู้ให้เช่า ผู้เช่าต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากทรัพย์สินที่เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วันนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่าย และ/หรือ ค่าเสียหาย (ถ้ามี) ต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และซากสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนแล้วให้เป็นสิทธิของผู้เช่าในการจำหน่ายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าทั้งหมด 3. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า ให้สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องสิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าที่ดินตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาให้แก่ผู้เช่า โดยใช้วิธีคำนวณตามมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ตามระยะเวลาที่คงเหลือของทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด) ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า (หากมี) อนึ่ง ในกรณีที่ไม่ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องการกำหนดมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สิน คู่สัญญาตกลงให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละ 1 ราย เพื่อประเมินมูลค่าดังกล่าว และคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเป็นมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับนำมาใช้คำนวณค่าเช่าที่ดินที่คงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่จะคืน และให้ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า 4. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่า และไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า (หากมี) 5. ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าตามข้อ 2(ก)(1) ข้างต้น อันไม่ได้เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า หรือข้อ 2(ข) ข้างต้น ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าในส่วนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ 6. ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใด เนื่องจากทรัพย์สินที่เช่ารายการดังกล่าวถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่า ภายใน 90 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืน โดยค่าเช่าที่จะคืนจะคำนวณตามหลักเกณฑ์การคำนวณดังนี้

	ค่าเช่าที่จะคืน = $\frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}}$ x จำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่ามากกว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าเท่ากับจำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า และไม่ตัดสิทธิผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเช่าที่จะต้องได้รับคืนเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินจากการเวนคืนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นจำนวนที่มากกว่าจำนวนเงินที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ณ วันที่มีการคำนวณค่าเช่าคืนดังกล่าว อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องการกำหนดมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน และ/หรือ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน คู่สัญญาตกลงให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละ 1 ราย เพื่อประเมินมูลค่าดังกล่าว และคู่สัญญาตกลงใช้มูลค่าเฉลี่ยที่ได้จากการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเป็นฐานในการคำนวณค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าจะคืนแก่ผู้เช่าตามหลักเกณฑ์การคำนวณดังกล่าวข้างต้น
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงไม่ก่อภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใดตลอดระยะเวลาที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า 3. ผู้ให้เช่าตกลงจัดให้ทรัพย์สินที่เช่ามีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและมีขนาดและสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน โดยผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้เช่าและผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจรดังกล่าว คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว 4. ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของใดๆ ก็ตามที่เป็นของผู้เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือบุคคลภายนอกนับตั้งแต่หรือภายหลังวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน (“**วันลงทุน**”) ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของดังกล่าว

ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม	ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนและ ณ วันลงทุนอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นภายหลังวันลงทุน

ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในสัญญาทั้ง 4 ฉบับมีสาระสำคัญดังนี้

(2.1) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 กับทีพาร์ค

ผู้ให้เช่า	ทีพาร์ค
ผู้เช่า	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนบนโฉนดเลขที่ 60712 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนประมาณ 3 ไร่ 0 งาน 17.5 ตารางวา
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 27 ปี โดยสิ้นสุดในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586
ค่าเช่า	1. เงินตอบแทนการเช่า 4,337,742 บาท โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน 2. ค่าเช่ารายปี โดยจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้เช่าและผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิในการใช้ที่ดินทางเข้าออก ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 18785, 18786, 18787, 18788, บางส่วนของ 18789 และบางส่วนของ 18790 ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้จัดหาด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยต่อเนื่องและปราศจากการขัดขวางตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออก คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว

(2.2) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา กับทีพาร์ค

ผู้ให้เช่า	ทีพาร์ค
ผู้เช่า	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 28339 เนื้อที่ 12 ไร่ 0 งาน 68 ตารางวา ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ระยะเวลาการเช่า	30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน
ค่าเช่า	33,768,000 บาท

การเลิกสัญญา/เลิกเช่า	เหตุในการเลิกเช่า (1) ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าได้ในกรณีเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา (“**ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย**”) ด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ได้ตามวัตถุประสงค์การเช่า หรือในกรณีอื่นใดซึ่งผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือประใช้โยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย โดยไม่ว่าในกรณีใดข้างต้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้ผู้เช่าสามารถกลับเข้าไปลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าวได้ภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าว ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายเสียหายหรือสูญหายทั้งหมด ให้การเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ระงับลงทันที โดยเหตุการณ์ดังกล่าวต้องไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า
ผลของการเลิกสัญญา/เลิกเช่า	(1) ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า ให้สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่าคืน โดยค่าซื้อคืนทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าวให้ใช้วิธีคำนวณตามราคาตลาดของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ ขณะนั้น และผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าที่ดินตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาให้แก่ผู้เช่า โดยใช้วิธีคำนวณตามมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ตามระยะเวลาที่คงเหลือของทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด) ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า (หากมี) อนึ่ง ในกรณีที่ไม่ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องการกำหนดมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สิน คู่สัญญาตกลงให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละ 1 ราย เพื่อประเมินมูลค่าดังกล่าว และคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเป็นมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับนำมาใช้คำนวณค่าเช่าที่ดินที่คงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่จะคืน และให้ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า (2) ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามข้อ (1) ข้างต้น อันไม่ได้เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า หรือข้อ (2) ข้างต้น โดยผู้เช่ามีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าซึ่งตั้งอยู่บนทรัพย์สินที่เช่าคืน โดยค่าซื้อคืนทรัพย์สินที่จะซื้อขายดังกล่าวให้ใช้วิธีคำนวณตามราคาตลาดของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ณ ขณะนั้น และผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

หน้าที่ของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้เช่าและผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิในการใช้ที่ดินทางเข้าออก ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 858 ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้จัดหาด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเองเพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยต่อเนื่องและปราศจากการขัดขวางตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออก คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว

(2.3) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 กับทีพาร์ค

ผู้ให้เช่า	ทีพาร์ค
ผู้เช่า	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดิน จำนวน 20 แปลง รวมเนื้อที่ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนประมาณ 62 ไร่ 1 งาน 58.4 ตารางวา ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ดังนี้ - โฉนดที่ดินเลขที่ 86159, 86160, 86161, 105253, 105254, 105255, 105256, 105257, 105258, 105259, 105260, บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 118032, 8486, 86155, 86156, 86157, 86158, 86162, 86163, 86164
ระยะเวลาการเช่า	30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน
ค่าเช่า	120,484,710 บาท
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้เช่าและผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิในการใช้ที่ดินทางเข้าออก บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 118032 ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้จัดหาด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยต่อเนื่องและปราศจากการขัดขวางตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออก คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว

(2.4) สัญญาเช่าที่ดินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครกับไทคอน

ผู้ให้เช่า	ไทคอน
ผู้เช่า	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 4 แปลง ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินดังนี้ - โฉนดที่ดินเลขที่ 26247 เนื้อที่ 6 ไร่ 1 งาน 48 ตารางวา ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง

<table>
<tr><td></td><td>จังหวัดชลบุรี
- โฉนดที่ดินเลขที่ 37961 เนื้อที่ 6 ไร่ 1 งาน 66 ตารางวา ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
- โฉนดที่ดินเลขที่ 170335 เนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 24 ตารางวา ตำบลดอนหัวฬ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
- โฉนดที่ดินเลขที่ 36404 เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 9 ตารางวา ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี</td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td>30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td>89,330,782 บาท</td></tr>
<tr><td>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</td><td>ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้เช่าและผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิในการใช้ที่ดินทางเข้าออก ตามโฉนดที่ดินดังต่อไปนี้ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้จัดหาด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง เพื่อเป็นทางเข้าออก ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยต่อเนื่องและปราศจากการขัดขวางตลอดระยะเวลาการเช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดๆ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาที่ดินทางเข้าออก คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว
<table>
<tr><th>ที่ดินทางเข้าออกโฉนดเลขที่</th><th>สถานที่ตั้งที่ดินทางเข้าออก</th><th>ที่ดินที่เช่าโฉนดเลขที่</th><th>คลังสินค้า/โรงงานเลขที่</th><th>สถานที่ตั้งคลังสินค้า/โรงงาน</th></tr>
<tr><td>24981</td><td>ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี</td><td>26247</td><td>M2.7 แปลงที่ดินเลขที่ G802/6</td><td>ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี</td></tr>
<tr><td>35041</td><td>ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี</td><td>37961</td><td>B3.8 แปลงที่ดินเลขที่ G-856/4</td><td>ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี</td></tr>
<tr><td>28272</td><td>ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี</td><td>36404</td><td>M2.5/2 แปลงที่ดินเลขที่ G906/2</td><td>ตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

(3) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 กับทีพาร์ค และสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครกับไทคอน

สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์ค จำนวนโครงการละ 1 ฉบับ และสัญญา

เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับไทคอน จำนวน 1 ฉบับ มีข้อสัญญาหลักใกล้เคียงกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขเพียงบางประการเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในแต่ละสัญญา ซึ่งสรุปสาระสำคัญของข้อสัญญาหลักมีดังนี้

การประกันภัย	ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งหรือดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อจัดให้ผู้รับประกันภัยเปลี่ยนแปลงตัวผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเป็นผู้เช่า หรือเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งให้มีผลบังคับนับแต่วันที่ลงทุน โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน (“**วันลงทุน**”)
การต่อเติมหรือก่อสร้างเพิ่มเติม	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมหรือตกแต่ง ดัดแปลง ต่อเติมอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนทรัพย์สินที่เช่า (“**อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่**”) โดยให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือแก่ผู้เช่าในการให้ความยินยอม และ/หรือ ให้การรับรอง และ/หรือ ขออนุญาตกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ กับบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมดังกล่าวได้โดยถูกต้องสมบูรณ์และได้รับใบอนุญาตใดๆ ที่จำเป็นสำหรับการดำเนินการดังกล่าว
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่า	1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า 2. คู่สัญญาตกลงให้ผู้เช่าสามารถนำทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าช่วงได้ โดยไม่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบหรือได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลภายนอก ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
การเลิกสัญญา/เลิกเช่า	1. เหตุในการเลิกหรือสิ้นสุดสัญญา คู่สัญญาสามารถตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า (ข) หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดผิดสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 60 วันนับแต่วันที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาดังกล่าวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร (ค) หากผู้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาโดยการแจ้งต่อผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เนื่องจากผู้ให้เช่าเข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ อยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย ดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ ยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้ให้เช่า โดยคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าการเลิกสัญญาในกรณีนี้เป็นการเลิกสัญญาเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า (ง) ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถจดทะเบียนให้เช่าที่ดิน

	ตามสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า โดยผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นได้ 2. เหตุในการเลิกเช่า (ก) ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าได้ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน (1) ในกรณีเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือรายการใดรายการหนึ่ง ด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ตามวัตถุประสงค์การเช่า หรือในกรณีอื่นใดซึ่งผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าโดยไม่ว่าในกรณีใดข้างต้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถแก้ไขเยียวยาให้ผู้เช่าสามารถกลับเข้าไปลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวได้ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นได้ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร (2) ในกรณีที่มีการเลิกเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้อง ก. ผู้เช่าสามารถใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดรายการหนึ่ง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร ไม่ว่าการเลิกเช่าที่ดินดังกล่าวเกิดขึ้นด้วยเหตุใด ข. ผู้ให้เช่าสามารถเลิกให้เช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดรายหนึ่ง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร ในกรณีที่การเลิกเช่าที่ดินดังกล่าวเกิดจากความผิดของผู้ให้เช่า (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดรายการหนึ่งถูกเวนคืน ผู้เช่าอาจใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นได้ (ข) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดรายการหนึ่งเสียหายหรือสูญหายทั้งหมด ให้การเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นระงับลงทันที โดยเหตุการณ์ดังกล่าวต้องไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า
ผลของการเลิกสัญญา/เลิกเช่า	1. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือมีการเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายการใดรายการหนึ่ง ผู้เช่าจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยที่ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าจะต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้น และจะต้องขนย้ายทรัพย์สินของตนออกจากทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้น ภายใน 180 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือวันที่การเลิกเช่ามีผลใช้บังคับ (แล้วแต่กรณี) 2. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดออกจากที่ดินที่เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วันนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกัน โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และ/หรือค่าเสียหาย (หากมี) ต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และซากสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนแล้วให้เป็นสิทธิของผู้เช่าในการจำหน่ายหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าทั้งหมด

3. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้ให้เช่า หรือตามข้อ 2(ก)(2)ข. ให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าอาคารให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีคำนวณตามมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ตามระยะเวลาที่คงเหลือของทรัพย์สิน ซึ่งจัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด) ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้เช่าในการเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่า (หากมี)

   อนึ่ง ในกรณีที่ไม่ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องการกำหนดมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สิน คู่สัญญาตกลงให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละ 1 ราย เพื่อประเมินมูลค่าดังกล่าว และคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเป็นมูลค่าที่เหมาะสมสำหรับนำมาใช้คำนวณค่าเช่าที่คงเหลือตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่จะคืน และให้ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวเป็นความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

4. ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าและไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่นๆ จากผู้เช่า (หากมี)

5. ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกเช่าทรัพย์สินที่เช่า ตามข้อ 2(ก)(1) หรือข้อ 2(ก)(2)ก. ข้างต้น อันไม่ได้เป็นผลมาจากความผิดของผู้เช่า หรือข้อ 2(ข) ข้างต้น ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

6. ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิเลิกสัญญาเนื่องจากทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามข้อ 2(ก)(3) ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าภายใน 90 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินที่ได้รับจากการเวนคืน โดยค่าเช่าที่จะคืนจะคำนวณตามสูตรดังนี้

$$\text{ค่าเช่าที่จะคืน} = \frac{\text{มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}}{\text{มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน}} \times \text{จำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน}$$

   ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนมากกว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าจะคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าเท่ากับจำนวนเงินที่ได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า และไม่ตัดสิทธิผู้เช่าในการเรียกร้องค่าเช่าที่จะต้องได้รับคืนเพิ่มเติม ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินจากการเวนคืนเพิ่มเติม ซึ่งเป็นจำนวนที่มากกว่าจำนวนเงินที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ณ วันที่มีการคำนวณค่าเช่าคืนดังกล่าว

   อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในเรื่องการกำหนดมูลค่าคิดลดกระแสเงินสด (DCF) ที่คงเหลือของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน และ/หรือ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ณ วันที่ถูกเวนคืน คู่สัญญาตกลงให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฝ่ายละ 1 ราย เพื่อประเมินมูลค่าดังกล่าว และคู่สัญญาตกลงให้ถือว่าราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเป็นมูล

	ค่าที่เหมาะสมสำหรับนำมาใช้คำนวณค่าเช่าที่จะคืน
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงไม่ก่อภาระผูกพันบนทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อจัดให้ผู้เช่ารายย่อยลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ และตกลงส่งมอบข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ที่ลงนามโดยผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าก่อนวันลงทุน 3. ผู้ให้เช่าตกลงใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดลงก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และกระทำการใดๆ เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้เช่าในทรัพย์สินที่เช่า 4. ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการและประสานงานใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้เช่ามีระบบสาธารณูปโภคใดๆ สำหรับทรัพย์สินที่เช่าอย่างต่อเนื่องตลอดระยะเวลาการเช่า 5. ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลใดตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า 6. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันลงทุน ผู้ให้เช่าตกลงจะดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุด ไม่บกพร่อง ไม่เสียหาย พร้อมนำออกให้เช่าเพื่อหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าได้ทันที และสามารถใช้ในการประกอบธุรกิจได้ตามปกติ 7. ภายหลังวันลงทุน หากมีกฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าต้องได้มาซึ่งใบอนุญาตใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการช่วยเหลือผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่าได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวโดยไม่ชักช้า 8. ผู้ให้เช่าตกลงส่งมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของใดๆ ก็ตามที่เป็นหรือควรตกเป็นสิทธิของผู้เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือบุคคลภายนอกนับตั้งแต่หรือภายหลังวันลงทุน ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของดังกล่าว 9. ผู้ให้เช่าตกลงจัดให้ทรัพย์สินที่เช่ามีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและมีขนาดและสภาพเหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน โดยผู้เช่า ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้เช่าและผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจรดังกล่าว คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว 10. ภายหลังวันลงทุน ผู้ให้เช่าตกลงจะประสานงานและดำเนินการใดๆ กับผู้เช่ารายย่อยเพื่อให้มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่มีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเฉพาะรายการที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาฉบับนี้เกินกว่า 3 ปี ระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่ารายย่อย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยผู้ให้เช่าตกลงจะชำระ

	ค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวให้ทั้งหมด (หากมี) 11. ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือ ณ วันลงทุน ในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถูกริบเงินประกันตามสัญญาเช่า เนื่องจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวได้ใช้สิทธิย้ายไปยังทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายในกลุ่มของผู้ให้เช่า (Option to Swap) โดยไม่รวมการใช้สิทธิในการย้ายไปยังทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ และให้รวมถึงการใช้สิทธิในการย้าย (Option to Swap) ภายใต้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อยที่กองทรัสต์ได้ต่ออายุสัญญาภายหลังวันลงทุน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะชดเชยเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว 12. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่านั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ ณ วันลงทุน หรือกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่านั้นมีผู้เช่ารายย่อยลงนามในสัญญาเช่าแล้ว แต่ระยะเวลาการเช่าและการชำระค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ยังไม่เริ่มต้น ณ วันลงทุน หรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าได้เริ่มต้นแล้วแต่ยังอยู่ในระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-Free Period) (“**ระยะเวลาปลอดค่าเช่า**”) หรืออยู่ในระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิชำระค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิดังกล่าวแล้ว (Fitting-Out Period) (“**ระยะเวลาลดค่าเช่า**”) (“**พื้นที่เช่าที่ว่าง**”) ผู้ให้เช่าตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่เช่าที่ว่างนั้น หรือพื้นที่อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกับพื้นที่เช่าที่ว่างในกรณีที่พื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ารายย่อยมาก่อน หรือในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง กับอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) (“**อัตราชดเชยการมีผู้เช่า**”) เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“**ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า**”) ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ตามวรรคแรก ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้จัดหาสิ้นสุดลงภายในระหว่างระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน ผู้ให้เช่าตกลงจะชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยใช้หลักเกณฑ์ตามวรรคแรกโดยอนุโลม อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ให้เช่าสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าได้ภายในระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า แต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้ง

	ค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า หรือสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า ผู้ให้เช่าตกลงที่จะชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราชดเชยการมีผู้เช่า กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวหรืออัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน หรือจนถึงวันที่ผู้ให้เช่าสามารถตกลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) กับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวให้มีอัตราไม่น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน อนึ่ง ผู้ให้เช่าและกองทรัสต์อาจพิจารณาตกลงร่วมกันในการชดเชยการมีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างซึ่งอาจเกิดขึ้นในภายหลังได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงที่จะไม่คิดค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ภายในระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า
ค่าภาษีอากร **ค่าธรรมเนียม**	ผู้ให้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนและ ณ วันลงทุน อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นภายหลังวันลงทุน

ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่มีเพิ่มเติมหรือแตกต่างกันในสัญญาทั้ง 3 ฉบับมีสาระสำคัญดังนี้

(3.1) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 กับทีพาร์ค

ผู้ให้เช่า	ทีพาร์ค
ผู้เช่า	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะเวลาการเช่า	ประมาณ 27 ปี โดยสิ้นสุดในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586
ค่าเช่า	24,580,539 บาท

(3.2) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 กับทีพาร์ค

ผู้ให้เช่า	ทีพาร์ค
ผู้เช่า	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 13 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี

	3 ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
ระยะเวลาการเช่า	30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน
ค่าเช่า	806,320,748 บาท

(3.3) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครกับไทคอน

ผู้ให้เช่า	ไทคอน
ผู้เช่า	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารโรงงาน จำนวน 4 หลัง 4 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตำบลพานทอง และตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวพ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ระยะเวลาการเช่า	30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน
ค่าเช่า	299,063,921 บาท

(4) สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา กับทีพาร์ค

สัญญาจะซื้อจะขายอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ที่กองทรัสต์จะเข้าทำกับทีพาร์ค จำนวน 1 ฉบับ ซึ่งสรุปสาระสำคัญมีดังนี้

ผู้จะขาย	ทีพาร์ค
ผู้จะซื้อ	ทรัสตีของกองทรัสต์
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	อาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 6 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ที่โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
ราคาซื้อขาย	135,071,999 บาท
การโอนสิทธิตามสัญญา	คู่สัญญาไม่มีสิทธิโอนสิทธิหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
การเลิกสัญญา	คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดลงเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาหรือตกลงเลิกสัญญาตามเหตุดังต่อไปนี้ 1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยการทำเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถซื้ออาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่ผู้จะซื้อเห็นสมควร หรือในกรณีที่ผู้จะซื้อเห็นว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายจะไม่ก่อให้เกิดผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ หรือผู้จะซื้อไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้เนื่องด้วยเหตุตามกฎหมายใดๆ หรือเหตุสุดวิสัย 3. หากผู้จะขายผิดสัญญาฉบับนี้ไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง หรือผิดการรับประกันและคำรับรองที่

	ให้ไว้ตามสัญญาฉบับนี้ และไม่สามารถเยียวยาแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 7 วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขเหตุดังกล่าวแล้ว ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที 4. ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีในกรณีที่ผู้จะขายได้เข้าสู่กระบวนการประนอมหนี้ หรืออยู่ภายใต้การพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดตามคำสั่งศาลหรือการฟ้องร้องคดีล้มละลาย หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือดำเนินการเพื่อเลิกกิจการ หรือยื่นคำร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้จะขายต่อศาล หรือมีเหตุการณ์ใดๆ ซึ่งผู้จะซื้อเห็นว่ากระทบต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้จะขาย 5. ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันทีในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นผลให้ที่ดินที่เช่า และ/หรือ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายด้อยค่าลงหรือได้รับการกระทบกระเทือนอย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้ผู้จะซื้อเห็นว่าไม่สามารถลงทุนหรือหาประโยชน์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายได้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามวัตถุประสงค์หรือในการประกอบธุรกิจของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ 6. ผู้จะซื้ออาจใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนได้ในกรณีที่ผู้จะขายไม่สามารถจดทะเบียนให้เช่าที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้จะซื้อไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ
ผลของการเลิกสัญญา	ภายหลังสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างหลุดพ้นจากหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ที่กำหนดไว้แล้วในสัญญา หรือโดยสภาพของสัญญาพึงคาดหมายได้ว่าให้มีผลบังคับต่อไปภายหลังวันโอนกรรมสิทธิ์ หรือวันอื่นใดที่ได้ตกลงกัน (“**วันลงทุน**”) รวมถึงจะไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิและหน้าที่ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีอยู่ก่อนสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง
หน้าที่ของผู้จะขาย	1. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันลงทุน ผู้จะขายตกลงจะไม่ (ก) ก่อภาระผูกพันหรือก่อหรือให้สิทธิใดๆ บนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายให้แก่บุคคลอื่น (ข) กระทำการใดๆ อันก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขาย หรือทำให้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวเป็นโมฆะหรือโมฆียะ และ/หรือ (ค) ขาย โอน หรือจำหน่ายอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขาย 2. นับจากวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันลงทุน ผู้จะขายตกลงใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการเจรจาเพื่อต่ออายุสัญญาเช่าที่จะสิ้นสุดลงก่อนวันลงทุน และกระทำการใดๆ เพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้จะซื้อในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขาย 3. ภายหลังวันลงทุน หากมีกฎหมายกำหนดให้ผู้จะซื้อต้องได้มาซึ่งใบอนุญาตใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ผู้จะขายตกลงดำเนินการช่วยเหลือผู้จะซื้อตามสมควร เพื่อให้ผู้จะซื้อได้มาซึ่งใบอนุญาตดังกล่าวโดยไม่ชักช้า 4. ผู้จะขายตกลงส่งมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของใดๆ ก็ตามที่เป็นหรือควรตกเป็นสิทธิของผู้

	จะซื้ออันเกี่ยวเนื่องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายซึ่งผู้จะขายได้รับจากผู้เช่ารายย่อยหรือบุคคลภายนอกนับตั้งแต่หรือภายหลังวันลงทุนให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จะขายได้รับมอบเงิน เอกสาร หรือสิ่งของดังกล่าว 5. ผู้จะขายตกลงดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อจัดให้ผู้เช่ารายย่อยลงนามในข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ และตกลงส่งมอบข้อตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ที่ลงนามโดยผู้เช่ารายย่อยตามสัญญาเช่าทั้งหมดให้แก่ผู้จะซื้อภายใน 60 วันนับจากวันลงทุน 6. ผู้จะขายตกลงแจ้งหรือดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นเพื่อจัดให้ผู้รับประกันภัยเปลี่ยนแปลงตัวผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายเป็นผู้จะซื้อ หรือเพื่อให้ผู้จะซื้อมีสิทธิในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ซึ่งให้มีผลบังคับนับแต่วันที่ลงทุน โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันลงทุน 7. ผู้จะขายตกลงดำเนินการและประสานงานใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จะซื้อมีระบบสาธารณูปโภคใดๆ สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 8. ผู้จะขายตกลงจัดให้ทรัพย์สินที่จะซื้อขายมีทางสัญจรเข้าออกสู่ทางสาธารณะในสภาพที่ดีและมีขนาดและสภาพที่เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ในการใช้งาน โดยผู้จะซื้อ ผู้เช่ารายย่อย และบริวารของผู้จะซื้อและผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิใช้ทางสัญจรเข้าออกดังกล่าวได้ตลอดเวลา โดยไม่มีการปิดกั้นหรือรอนสิทธิใดๆ โดยค่าใช้จ่ายของผู้จะขายเอง ทั้งนี้หากมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาทางสัญจรดังกล่าว คู่สัญญาตกลงร่วมกันที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามสัดส่วนพื้นที่การใช้งาน เว้นแต่ความเสียหายเกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาฝ่ายนั้นตกลงที่จะเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม ดูแล หรือบำรุงรักษาดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว 9. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อตกลงกระทำการต่างๆ ที่เป็นหน้าที่ของผู้จะขายภายหลังวันลงทุนตามที่ระบุในข้อนี้ รวมถึงข้อตกลงอื่นๆ ในสัญญาฉบับนี้เท่าที่สามารถใช้บังคับได้ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปภายหลังวันลงทุน 10. ภายหลังวันลงทุน ผู้จะขายตกลงประสานงานและดำเนินการใดๆ กับผู้เช่ารายย่อยเพื่อให้มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ที่มีระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเฉพาะรายการที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาฉบับนี้เกินกว่า 3 ปี ระหว่างผู้จะซื้อกับผู้เช่ารายย่อย ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง โดยผู้จะขายตกลงจะชำระค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นเนื่องจากการจดทะเบียนการเช่าดังกล่าวให้ทั้งหมด (หากมี) 11. ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิตามสัญญาเช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือ ณ วันลงทุนในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาโดยไม่ถูกริบเงินประกันตามสัญญาเช่าเนื่องจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวได้ใช้สิทธิย้ายไปยังทรัพย์สินอื่นที่อยู่ภายในกลุ่มของผู้จะขาย (Option to Swap) โดยไม่รวมการใช้สิทธิในการย้ายไปยังทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ และให้รวมถึงการใช้สิทธิในการย้าย (Option to Swap) ภายใต้สัญญาเช่าระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่ารายย่อยที่กองทรัสต์ได้ต่ออายุสัญญาภายหลังวันลงทุน ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยเงินประกันดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์เป็นจำนวนเงินเท่ากับเงินประกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยดังกล่าว

12. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ ณ วันลงทุน หรือกรณีที่ทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นมีผู้เช่ารายย่อยลงนามในสัญญาเช่าแล้ว แต่ระยะเวลาการเช่าและการชำระค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ยังไม่เริ่มต้น ณ วันลงทุน หรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าได้เริ่มต้นแล้วแต่ยังอยู่ในระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-Free Period) (“**ระยะเวลาปลอดค่าเช่า**”) หรืออยู่ในระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิชำระค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิดังกล่าวแล้ว (Fitting-Out Period) (“**ระยะเวลาลดค่าเช่า**”) (“**พื้นที่เช่าที่ว่าง**”) ผู้จะขายตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่เช่าที่ว่างนั้น หรือพื้นที่อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกับพื้นที่เช่าที่ว่างในกรณีที่พื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ารายย่อยมาก่อน หรือในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง กับอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) (“**อัตราชดเชยการมีผู้เช่า**”) เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) (“**ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า**”) อนึ่ง ผู้จะขายและกองทรัสต์อาจพิจารณาตกลงร่วมกันในการชดเชยการมีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างซึ่งอาจเกิดขึ้นในภายหลังได้ โดยขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้จะขาย

ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ตามวรรคแรก ซึ่งผู้จะขายเป็นผู้จัดหาสิ้นสุดลงภายในระหว่างระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน ผู้จะขายตกลงจะชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยใช้หลักเกณฑ์ตามวรรคแรกโดยอนุโลม

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จะขายสามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าได้ภายในระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า แต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า หรือสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า ผู้จะขายตกลงที่จะชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราชดเชยการมีผู้เช่า กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวหรืออัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน หรือจนถึงวันที่ผู้จะขายสามารถตกลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) กับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวให้มีอัตราไม่น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า แล้วแต่วัน

	ใดจะถึงก่อน ทั้งนี้ ผู้จะขายตกลงที่จะไม่คิดค่าธรรมเนียมในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์ภายในระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	ผู้จะขายตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าจดทะเบียน ภาษีอากร ภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายทั้งหลายที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นทั้งก่อนและ ณ วันลงทุนอันเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้แต่เพียงฝ่ายเดียว และผู้จะซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่เกิดขึ้นหรืออาจมีขึ้นภายหลังวันลงทุน

2.6.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาตกลงกระทำการ

<table>
<tr><td>ผู้รับสัญญา</td><td>ทรัสตีของกองทรัสต์</td></tr>
<tr><td>ผู้ให้สัญญา</td><td>ไทคอน</td></tr>
<tr><td>การประกันการปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการชดเชยการมีผู้เช่าโดยทีพาร์ค</td><td>ผู้ให้สัญญาตกลงที่จะดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ทีพาร์ค ในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยให้แก่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อให้ทีพาร์คสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการชดเชยการมีผู้เช่าที่มีแก่กองทรัสต์ได้ เนื่องจากทีพาร์ค ในฐานะผู้ขายหรือผู้ให้เช่าทรัพย์สิน (แล้วแต่กรณี) ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างให้แก่กองทรัสต์
โดยรายละเอียดปรากฏตามข้อ 2.6.2 ของสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมข้างต้น
ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างสำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า ณ วันที่ 14 ตุลาคม 2558 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้
<table>
<tr><th>คลังสินค้า</th><th>ที่ตั้ง</th><th>หมายเลขอาคาร</th><th>พื้นที่</th><th>ระยะเวลาที่รับประกัน</th></tr>
<tr><td>คลังสินค้า 1 ยูนิต</td><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)</td><td>W2/3</td><td>2,450 ตร.ม.</td><td>ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน</td></tr>
<tr><td>คลังสินค้า 2 ยูนิต</td><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2</td><td>FZ1/4 และ FZ3/3</td><td>4,900 ตร.ม.</td><td>ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน</td></tr>
<tr><td>คลังสินค้า 2 ยูนิต</td><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2</td><td>FZ3/1 และ FZ3/2</td><td>4,900 ตร.ม.</td><td>ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน</td></tr>
<tr><td>คลังสินค้า 2 ยูนิต</td><td>โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3</td><td>W5/5 และ W5/6</td><td>4,900 ตร.ม.</td><td>นับจากวันลงทุนถึงวันที่ 30 กรกฎาคม 2559 ซึ่งเป็นวันก่อนวันเริ่มต้นของสัญญาเช่า</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

2.7 การลงทุนในทรัพย์สินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

2.7.1 ความสัมพันธ์

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะลงทุนในทรัพย์สินทั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากทีพาร์คและไทคอน โดยไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ (โดยที่ Mitsui & Co (Asia Pacific) PTE ("MAP") ถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้จัดการกองทรัสต์) นอกจากนี้ ไทคอนยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทีพาร์คอีกด้วย ดังนั้น ไทคอนและทีพาร์คจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวข้างต้นจึงถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ซึ่งการทำธุรกรรมดังกล่าวต้องได้มติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ และต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2558 ในวันที่ 29 กรกฎาคม 2558 เพื่อขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวด้วยเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

2.7.2 มูลค่าของสิ่งตอบแทน ข้อตกลง และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการ

การเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้ กองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนให้แก่ทีพาร์คและไทคอนซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น 3,159.26 ล้านบาท โดยมีข้อตกลงและเงื่อนไขในการเข้าทำรายการที่สำคัญตามที่ระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 2 หัวข้อย่อย 2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หัวข้อสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่ทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน

2.7.3 ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าจากทีพาร์คจำนวน 11 หลัง แบ่งเป็น 46 ยูนิต มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 133,282 ตารางเมตร และโรงงานจากไทคอนจำนวน 7 หลัง (7 ยูนิต) มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 21,900 ตารางเมตร คิดเป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 18 หลัง หรือ 53 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้นประมาณ 155,182 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 196 ไร่ 2 งาน 61.8 ตารางวา (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2 หัวข้อย่อย 2.4 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม) ในมูลค่าสูงสุด 3,159.26 ล้านบาท โดยในการกำหนดราคาสุดท้ายที่กองทรัสต์จะซื้อทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะอ้างอิงจากราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้อง เช่น ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ อัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวัง ศักยภาพในเชิงพาณิชย์และมูลค่าในเชิงธุรกิจของทรัพย์สิน อัตราดอกเบี้ย อัตราผลตอบแทนที่จะได้รับจากการลงทุนในหลักทรัพย์ประเภทตราสารทุน ตราสารหนี้ รวมถึงการลงทุนทางเลือกอื่นๆ และการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Book Building)

แม้ว่ามูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ 3,159.26 ล้านบาท ("มูลค่าสูงสุดที่จะลงทุน") จะสูงกว่ามูลค่าต่ำสุดของราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละรายประมาณไม่เกิน

256.26 ล้านบาท หรือประมาณไม่เกินร้อยละ 8.83[2] ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่ามูลค่าสูงสุดที่จะลงทุนมีความเหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากเหตุผลต่อไปนี้

1. ที่ประชุมผู้วิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติอนุมัติให้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในมูลค่ารวมไม่เกิน 3,300 ล้านบาท ซึ่งมูลค่าดังกล่าวสอดคล้องกับมูลค่าเหมาะสมที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็น (ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่ามูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมควรอยู่ระหว่าง 2,927.10 ล้านบาท ถึง 3,408.36 ล้านบาท)

2. งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดย บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด แสดงอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ในรูปของเงินปันผลและเงินลดทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกิน) สำหรับระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 7.82 ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนที่ค่อนข้างดีเมื่อเทียบกับความมั่นคงของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ประกอบกับผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้ประโยชน์จากการกู้ยืมเงิน เนื่องจากโดยทั่วไปต้นทุนของแหล่งเงินทุนจากกู้ยืมเงินจะต่ำกว่าต้นทุนของแหล่งเงินทุนประเภททุน

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่มูลค่าสูงสุดที่จะลงทุนโดยไม่ใช้การกู้ยืมเงิน คาดว่าประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ในรูปของเงินปันผลและเงินลดทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกิน) สำหรับระยะเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 6.68

กรณี	ราคาซื้อ (ล้านบาท)	ประมาณการอัตราเงินตอบแทนจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ)
ซื้อทรัพย์สินที่ราคาประเมินต่ำสุด (ไม่มีการกู้ยืม)	2,903	7.65
ซื้อทรัพย์สินที่ราคาประเมินต่ำสุด (มีการกู้ยืม)	2,903	9.21
ซื้อทรัพย์สินที่ราคาสูงสุด (ไม่มีการกู้ยืม)	ไม่เกิน 3,300	ไม่ต่ำกว่า 6.68
ซื้อทรัพย์สินที่ราคาสูงสุด (มีการกู้ยืม)	ไม่เกิน 3,300	ไม่ต่ำกว่า 7.82

3. งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดย บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด แสดงประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ในรูปเงินจ่ายจากกำไรสุทธิและเงินลดทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกิน) เท่ากับ 255.7 ล้านบาท และ 183.3 ล้านบาท ตามลำดับ เมื่อนำเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้นมาคำนวณอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเท่ากับร้อยละ 7.18 และร้อยละ 7.82 ตามลำดับ

	ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก	ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	255.7	183.3
มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	3,562[(1)]	ไม่เกิน 2,345[(2)]

[2] ทั้งนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 กำหนดให้เมื่อบริษัทชี้แจงถึงความเหมาะสมของราคาซื้อทรัพย์สินเมื่อกองทรัสต์ซื้อทรัพย์สินในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 5

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Distributed Yield) (ร้อยละ)	7.18	ไม่ต่ำกว่า 7.82

หมายเหตุ (1) มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 โดยมีราคาหน่วยทรัตส์เท่ากับ 10.40 บาทต่อหน่วย

(2) อ้างอิงจากสมมุติฐานเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 234.50 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขาย 10.00 บาท ซึ่งไม่เกินมูลค่าสูงสุดที่ได้รับจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติอนุมัติเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558

4. ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ในรูปของเงินจ่ายจากกำไรสุทธิและเงินลดทุนอันเกิดจากสภาพคล่องส่วนเกิน) และประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ (ในรูปของเงินจ่ายจากกำไรสุทธิโดยไม่รวมเงินที่จ่ายจากเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน) ที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเท่ากับร้อยละ 7.82 และร้อยละ 7.17 ตามลำดับ ใกล้เคียงกันกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อมตะซัมมิทโกรท (“AMATAR”) ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดับบลิวเอชเอ พรีเมี่ยม โกรท (“WHART”) โดยประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ และอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิที่คาดว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับ มีรายละเอียดดังนี้

	TREIT เฉพาะทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม	**AMATAR**	**WHART**
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	183.3(2)	311.3(3)	240.7(4)
ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (ล้านบาท)	167.8(2)	287.5(3)	232.4(4)
ประมาณการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน (ล้านบาท)	15.4(2)	23.8(3)	8.3(4)
มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 2,345(5)	3,650.5(6)	3,232.2(6)
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Distributed Yield) (ร้อยละ)	**ไม่ต่ำกว่า 7.82**	**8.53**	**7.45**
ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (Dividend Yield) (ร้อยละ)	ไม่ต่ำกว่า 7.17	7.88	7.19
ประมาณการอัตราเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน (Capital Reduction) (ร้อยละ)	ไม่เกิน 0.66	0.65	0.26

หมายเหตุ (1) เฉพาะทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

(2) อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดย บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

(3) อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่จัดทำโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

(4) อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ที่จัดทำโดยบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

(5) อ้างอิงจากสมมุติฐานเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 234.50 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขาย 10.00 บาท ซึ่งไม่เกินมูลค่าสูงสุดที่ได้รับจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติอนุมัติเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558

(6) มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ราคาหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยของ AMATAR และ WHART เท่ากับ 10.20 บาทต่อหน่วย และ 10.40 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ

เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมมีทรัพย์สินบางรายการที่เป็นสิทธิการเช่า ซึ่งอายุของสิทธิการเช่าจะลดลงตามอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าและจนกระทั่งหมดลงในวันครบอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ดี เพื่อให้เห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จากการลดลงของอายุคงเหลือของสิทธิการเช่า ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้แสดงการคำนวณผลกระทบดังกล่าวด้วยวิธีการแบบเส้นตรง อนึ่ง การแสดงการคำนวณข้างต้น ไม่ได้เป็นไปตามแนวทางของมาตรฐานการบัญชี ที่สภาวิชาชีพบัญชีกำหนด ผลกระทบจากการลดลงของอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับการประเมินมูลค่า โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตารางแสดงอัตราเงินจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ กรณีมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงแบบเส้นตรง

ในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลง (Unrealized Loss) แบบเส้นตรง	**TREIT[1] เฉพาะทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม**	**AMATAR**	**WHART**
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	183.3[2]	311.3[3]	240.7[4]
ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (ล้านบาท)	113.6[2]	182.9[3]	179.6[4]
ประมาณการลดทุนจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealized Loss) [7]/[8] (ล้านบาท)	54.28	104.63	52.83
ประมาณการเงินลดทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายเงินสดอื่น (ล้านบาท)	15.4[2]	23.8[3]	8.3[4]
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Distributed Yield) (ร้อยละ)	**ไม่ต่ำกว่า 7.82**	**8.53**	**7.45**
ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (Dividend Yield)[7] (ร้อยละ)	**ไม่ต่ำกว่า 4.85**	**5.01**	**5.56**
ประมาณการอัตราเงินลดทุนจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealized Loss)[7]/[8] (ร้อยละ)	ไม่ต่ำกว่า 2.32	2.87	1.63
ประมาณการอัตราเงินลดทุนจากรายการที่ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายเงินสดอื่น (ร้อยละ)	ไม่เกิน 0.66	0.65	0.26
มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 2,345[5]	3,650.5[6]	3,232.2[6]

หมายเหตุ

[1] เฉพาะทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

[2] อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดย บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

[3] อ้างอิงจากงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่จัดทำโดย บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

[4] อ้างอิงจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2558 ที่จัดทำโดยบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

[5] อ้างอิงจากสมมุติฐานเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ 234.50 ล้านหน่วย ที่ราคาเสนอขาย 10.00 บาท ซึ่งไม่เกินมูลค่าสูงสุดที่ได้รับจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติอนุมัติเมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2558

[6] มูลค่าตลาดของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ราคาหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยของ AMATAR และ WHART เท่ากับ 10.20 บาทต่อหน่วย และ 10.40 บาทต่อหน่วย ตามลำดับ

[7] อายุเฉลี่ยสำหรับการคำนวณอัตราคืนเงินแบบเส้นตรงคำนวณจากระยะเวลาของทรัพย์สินที่ลงทุนแบบสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) ถ่วงน้ำหนักด้วยราคาประเมินเฉลี่ย โดยอายุเฉลี่ยของ TREIT AMATAR และ WHART เท่ากับ 29.95 ปี 30.00 ปี และ 26.76 ปี ตามลำดับ

[8] ประมาณการอัตราเงินลดทุนจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealized Loss) คำนวณโดยใช้มูลค่าเข้าลงทุนสูงสุดของทรัพย์สินที่ลงทุนแบบสิทธิการเช่าของแต่ละกอง โดยที่สมมติฐานการลดลงแบบเส้นตรงตามอายุเฉลี่ยของสิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินข้างต้น ซึ่งเป็นเพียงตัวอย่างในการแสดงผลกระทบจากการลดลงของมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าเท่านั้น รายการขาดทุนที่ไม่ใช้เงินสดที่เกิดจากการปรับลดมูลค่าทรัพย์สินที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5. มูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะถูกกำหนดจากการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Book Building) โดยมูลค่าสุดท้ายข้างต้นอาจต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3,300 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับความสนใจของนักลงทุน ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่เสนอขาย ณ เวลานั้นๆ ซึ่งจะสะท้อนประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดหวัง และเป็นไปตามกลไกอุปสงค์ และอุปทานของตลาด

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในมูลค่าที่ต่ำกว่า 3,300 ล้านบาท อาจทำให้ประมาณการอัตราประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับสูงกว่าร้อยละ 7.82

ความเห็นบางประการเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน

ราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาจแตกต่างจากมูลค่าสูงสุดที่จะลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้เนื่องจากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานผลตอบแทนของทรัพย์สินที่คาดว่านักลงทุนต้องการโดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนและสภาวะตลาด ขณะที่ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงิน กำหนดพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่คาดว่านักลงทุนจะได้รับคือมีการพิจารณาโครงสร้างเงินทุน และสภาวะตลาด สอดคล้องกับราคาประเมินโดยใช้วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Discount Cash Flow Approach :DCF) ที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากวิธีดังกล่าวเท่ากับ 3,408.36 ล้านบาท

ในกรณีที่นำประมาณการกระแสเงินสดสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาคิดลดด้วยอัตราคิดลดที่คำนึงถึงโครงสร้างเงินทุน ราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการปรับปรุงอัตราคิดลดตามโครงสร้างเงินทุนจะคำนวณได้ประมาณ 3,292.30 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดตามตารางด้านล่าง

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน (บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สินคำนวณจากอัตราคิดลดที่คำนึงถึงโครงสร้างเงินทุน[1],[6] (บาท)		สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมินต่ำสุด[2] (ร้อยละ)
			Knight Frank[3]	Nexus[4]	
ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค บางนา	M2/1	59,358,623	66,800,000	67,500,000	(11.14)
	M2/2				
	M2/3	23,764,204	26,800,000	27,100,000	(11.33)
	M2/4	28,745,347	32,400,000	32,700,000	(11.28)
	M2/5	28,122,704	31,700,000	32,200,000	(11.28)
	M2/6	28,849,121	32,500,000	32,900,000	(11.23)
ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2	W11/1	188,580,000	195,700,000	209,600,000	(3.64)
	W11/2				
	W11/3				
	W11/4				
ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	W2/1	92,220,000	86,800,000	87,900,000	6.24
	W2/2	55,448,000	52,400,000	52,900,000	5.82
	W2/3	55,332,000	52,900,000	52,800,000	4.80
	W2/4	55,796,000	52,000,000	53,200,000	7.30
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	W1/1	54,520,000	51,000,000	52,900,000	6.90
	W1/2	54,404,000	50,800,000	52,900,000	7.09
	W1/3	124,816,000	116,700,000	121,600,000	6.95

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน (บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สินคำนวณจากอัตราคิดลดที่คำนึงถึงโครงสร้างเงินทุน[1],[6] (บาท)		สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมินต่ำสุด [2] (ร้อยละ)
			Knight Frank[3]	Nexus[4]	
	W1/4				
	FZ1/1	217,500,000	214,600,000	207,400,000	4.87
	FZ1/2				
	FZ1/3				
	FZ1/4	59,508,000	58,700,000	56,800,000	4.77
	FZ1/5	59,740,000	58,700,000	57,000,000	4.81
	FZ3/1	118,088,000	115,600,000	112,700,000	4.78
	FZ3/2				
	FZ3/3	59,508,000	58,700,000	56,800,000	4.77
	FZ3/4	59,044,000	56,300,000	56,400,000	4.87
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1	W2/1	241,280,000	233,600,000	230,100,000	4.86
	W2/2				
	W2/3				
	W2/4				
	W2/5				
ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	W5	28,918,281	44,100,000	29,300,000	(1.30)
ไทคอนโลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	W4/1	576,414,781	591,800,000	594,000,000	(2.60)
	W4/2				
	W4/3				
	W4/4				
	W4/5				
	W4/6				
	W4/7				
	W5/1	315,002,702	321,400,000	325,700,000	(1.99)
	W5/2				
	W5/3				
	W5/4	139,427,426	142,000,000	147,400,000	(1.81)
	W5/5				
	W5/6				
นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	L3.2	88,305,000	87,600,000	93,000,000	0.80
สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	S1/2	26,565,000	27,600,000	28,800,000	(3.75)
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	A2	64,264,000	63,600,000	61,300,000	4.84
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	M2.7	80,099,048	84,500,000	82,000,000	(2.32)
	B3.8	111,541,940	117,500,000	114,200,000	(2.33)

โครงการ	ชื่อคลังสินค้า / โรงงาน	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน (บาท)	ราคาประเมินของทรัพย์สินคำนวณจากอัตราคิดลดที่คำนึงถึงโครงสร้างเงินทุน[1],[6] (บาท)		สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาประเมินต่ำสุด [2] (ร้อยละ)
			Knight Frank[3]	Nexus[4]	
	L4	127,722,407	135,200,000	130,800,000	(2.35)
	M2.5/2	77,115,416	80,900,000	78,800,000	(2.14)
รวม		**ไม่เกิน 3,300,000,000**	**3,340,900,000**	**3,338,700,000**	**0.23**
รวม ราคาประเมินต่ำสุดของทรัพย์สินแต่ละรายการ			**3,292,300,000[5]**		

หมายเหตุ (1) คำนวณตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้กระแสเงินสดสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ในรายงานประเมินที่จัดทำโดย Knight Frank และ Nexus ณ วันที่ 1 เมษายน 2558 และปรับปรุงอัตราคิดลดที่คำนึงถึงโครงสร้างทุนเงิน

(2) มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะลงทุนสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดคิดเป็นร้อยละของราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) ต่ำสุดของแต่ละรายการของทรัพย์สินที่เข้าลงทุน

(3) Knight Frank หมายถึง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

(4) Nexus หมายถึง บริษัท เน็กซัส พรอพเพอตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(5) คำนวณโดยใช้ผลรวมของค่าต่ำที่สุดแต่ละรายการที่คำนวณจากวิธีตาม (1)

(6) อนึ่ง อัตราคิดลดที่คำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนคำนวณดังนี้

R_{adjust} = $[(W_D \times R_D) + (W_E \times R_E)]$

R_{adjust} = อัตราคิดลดที่คำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนโดยอัตราคิดลดที่คำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนสำหรับทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 8.68 ถึงร้อยละ 8.85 และทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 7.80 ถึงร้อยละ 8.50

W_D = อัตราส่วนการกู้ยืมเงินต่อมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดในครั้งนี้ต่อมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดในครั้งนี้เท่ากับร้อยละ 30

W_E = อัตราส่วนการระดมทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมต่อมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมดในครั้งนี้เท่ากับร้อยละ 70

R_D = ต้นทุนการกู้ยืมเงินคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยตามสัญญาเงินกู้เท่ากับร้อยละ 5 (กองทรัสต์ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล)

R_E = ผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวัง คำนวณโดยใช้อัตราคิดลดของทรัพย์สินแต่ละรายการตามสมมติฐานของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินโดยอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 10.25 ถึงร้อยละ 10.50 และทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 9.00 ถึงร้อยละ 10.00

นอกจากนี้ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายชิ้นโดยไม่ได้คำนึงถึงความเสี่ยงที่ลดลงจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะมีความเสี่ยงที่ลดลงจากการกระจายตัวของทรัพย์สินจำนวนทั้งสิ้น 16 ทำเลที่ตั้ง ลดการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง โดยเมื่อพิจารณาจากสัญญาเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติม อัตราส่วนของการพึ่งพารายได้จากผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรก ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเปรียบเทียบกับภาพรวมทรัพย์สินภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม จะลดลงจากอัตราร้อยละ 44.73 ของรายได้ตามสัญญาเช่าทั้งหมด เป็นอัตราร้อยละ 32.70 ของรายได้ตามสัญญาเช่าทั้งหมด นอกจากนี้ การกระจุกตัวของการครบกำหนดอายุของสัญญาเช่าภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมมีการกระจายตัวที่ดีขึ้น กล่าวคือ ไม่มีสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุในปีใดคิดเป็นสัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวมเกินร้อยละ 27.1

อย่างไรก็ดี มูลค่าสุดท้ายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะถูกกำหนดจากการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Book Building) โดยมูลค่าสุดท้ายอาจต่ำกว่าหรือเท่ากับ 3,300 ล้านบาท ขึ้นอยู่กับความสนใจของนักลงทุน ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนในช่วงที่มีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ตลอดจนผลตอบแทนของผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีลักษณะใกล้เคียง

ที่เสนอขาย ณ เวลานั้นๆ ซึ่งจะสะท้อนประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดหวัง และเป็นไปตามกลไกอุปสงค์ และอุปทานของตลาดที่แท้จริง

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักในมูลค่าที่ต่ำกว่า 3,300 ล้านบาท ประมาณการอัตราประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับจะสูงกว่าร้อยละ 7.82

<u>อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า มีศักยภาพในการหารายได้เพิ่มเติม</u>

เนื่องจากปัจจุบันสัญญาเช่าพื้นที่คลังสินค้าระหว่างผู้เช่ารายย่อย และทีพาร์ค ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีเงื่อนไขกำหนดให้ทีพาร์คสามารถนำพื้นที่หลังคาของคลังสินค้าออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายอื่นได้ ดังนั้น คลังสินค้าที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจึงมีศักยภาพในการนำไปแสวงหารายได้เพิ่มเติม เช่น การให้เช่าพื้นที่หลังคาเพื่อติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ โดยโครงสร้างหลังคาของคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น มีการออกแบบให้สามารถรับน้ำหนักจากการติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ได้ (สามารถรับน้ำหนักได้ 500 กิโลกรัมต่อตารางเมตร)

ทั้งนี้ ปัจจุบันทีพาร์คมีการให้เช่าพื้นที่หลังคาของคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมเพื่อติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์จำนวน 2 หลังในอัตราค่าเช่า 6 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยพื้นที่หลังคาของคลังสินค้าที่สามารถนำออกให้เช่าเพิ่มเติมได้เท่ากับ 129,782 ตารางเมตร ซึ่งภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการหาผู้เช่าพื้นที่หลังคาของคลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่เหลือ อย่างไรก็ตาม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่หลังคาเพื่อติดตั้งแผงเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง เช่น นโยบายการสนับสนุนการใช้พลังงานงานเลือกของภาครัฐ ผลตอบแทนของผู้ประกอบการกิจการผลิตไฟฟ้าจากเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ เป็นต้น

นอกจากนี้ คลังสินค้าที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมบางส่วน ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นโรงงานและตั้งอยู่ในเขตพื้นที่อุตสาหกรรม ซึ่งได้แก่คลังสินค้าในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี) และโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 รวมพื้นที่ 54,700 ตารางเมตร ซึ่งหากกองทรัสต์ให้เช่าคลังสินค้าดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการโรงงาน จะทำให้กองทรัสต์สามารถมีรายได้ส่วนเพิ่ม เนื่องจาก อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจริงตามสัญญาเช่าคลังสินค้าในบริเวณดังกล่าวเท่ากับ 150.95 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโรงงานนอกนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณเดียวกันซึ่งมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเท่ากับ 170.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม รายได้จากการให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น สภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและภาพรวมเศรษฐกิจโลก นโยบายการลงทุนของภาครัฐ และ สภาวะการแข่งขันของผู้ประกอบการธุรกิจให้เช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน

<u>อสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน มีศักยภาพในการหารายได้เพิ่มเติม</u>

โรงงานที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมที่เป็นกรรมสิทธิ์ และ สิทธิการเช่า มีค่าสัดส่วนระหว่างพื้นที่เช่าต่อเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด (Floor Area Ratio (FAR)) เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30.52 และ 38.47 ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าสัดส่วน FAR โดยเฉลี่ยของโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมในบริเวณเดียวกันซึ่งมีสัดส่วน FAR เท่ากับร้อยละ 45.00 ถึงร้อยละ 55.00 (ค่าเฉลี่ยกลางที่ร้อยละ 50.00) ซึ่งภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม หากผู้เช่ามีความต้องการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาเพิ่มพื้นที่ในการเช่าด้วยการต่อเติมอาคารโรงงานเดิม หรือสร้างสิ่งปลูกสร้างอื่นขึ้นใหม่เพื่อใช้ประโยชน์ภายในบริเวณพื้นที่เช่าเดิม ในกรณีที่กองทรัสต์เป็นผู้ลงทุนในการต่อเติมหรือสร้างสิ่งปลูกสร้างอื่นขึ้นมาใหม่ กองทรัสต์จะมีรายได้เพิ่มขึ้นจากการให้เช่าพื้นที่เพิ่มเติมดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอื่นขึ้นใหม่หรือต่อเติมอาคารโรงงานเดิมเพิ่มเติมนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดจ้างผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญและมีชื่อเสียงเป็นที่ยอมรับให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างหรือต่อเติมดังกล่าว อาทิเช่น ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจัดให้มีการประกวดราคา โดยการดำเนินการดังกล่าวจะพิจารณาจากผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

เมื่อรวมศักยภาพจากการบริหารทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุน ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนมีศักยภาพในการหารายได้เพิ่ม นอกเหนือจากรายได้ตามที่ผู้ประเมินมูลค่าใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ดี การประเมินศักยภาพในการแสวงหารายได้เพิ่มนี้ เป็นเพียงการประเมินเบื้องต้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ศักยภาพในการหารายได้เพิ่มเติมในอนาคตที่เกิดขึ้นจริงจะขึ้นอยู่กับโอกาสทางธุรกิจ ภาวะเศรษฐกิจ สังคม การเมือง สภาพการแข่งขันทางการค้า ปัจจัยความต้องการพลังงานแสงอาทิตย์ นโยบายการสนับสนุนของรัฐบาล และปัจจัยอื่นๆ ในช่วงเวลานั้นๆ

การเปรียบเทียบกับผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น

หากเปรียบเทียบกับผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีความเสี่ยงที่น้อยกว่าการลงทุนในหน่วยทรัสต์ เช่น ตราสารหนี้ภาคเอกชน ซึ่งผู้ออกตราสารหนี้ (บริษัทผู้ออกหุ้นกู้) มีสถานะเป็นลูกหนี้ และ ผู้ลงทุน (หรือผู้ถือตราสารหนี้) มีสถานะเป็นเจ้าหนี้โดยหุ้นกู้ส่วนใหญ่จะมีอายุ (ระยะเวลากู้ยืม) ที่กำหนดไว้แน่นอนและมีอัตราดอกเบี้ยทั้งที่กำหนดเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและอัตราดอกเบี้ยคงที่ ความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนจะได้รับดอกเบี้ยและเงินต้นจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการของบริษัทผู้ออกหุ้นกู้ สำหรับผู้ออกหุ้นกู้ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า จะมีรายได้ที่มาจากการประกอบธุรกิจก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมมาตรฐานและคลังสินค้าให้เช่าและเพื่อขาย ซึ่งจะมีความเสี่ยงในการลงทุนในที่ดิน การลงทุนก่อสร้างและการพัฒนาโรงงานและคลังสินค้า รวมถึงมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่าที่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าอย่างสม่ำเสมอ

ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับจากการลงทุนในหุ้นกู้ ได้แก่ ดอกเบี้ยซึ่งจะระบุวันที่จะชำระไว้ล่วงหน้าแล้ว นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ลงทุนขายหุ้นกู้ในตลาดรองผู้ลงทุนจะได้รับกำไร (ขาดทุน) ที่ขึ้นอยู่กับราคาในตลาดรอง และหุ้นกู้ส่วนใหญ่นั้นจะมีสภาพคล่องในการซื้อขายน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลสถิติจากสมาคมตราสารหนี้ไทย (ThaiBMA) บนพื้นฐานอายุแบบ Time to Maturity (TTM) ณ วันที่ 7 สิงหาคม 2558 มีดังนี้

ประเภท	อายุ 27 ปี	อายุ 28 ปี	อายุ 29 ปี	อายุ 30 ปี
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A)	5.48%	6.72%	6.99%	5.48%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	5.52%	6.77%	7.04%	5.52%
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB)	5.57%	6.81%	7.09%	5.57%

ที่มา: อ้างอิงจาก www.thaibma.or.th เป็นข้อมูล ณ วันที่ 7 สิงหาคม 2558

อย่างไรก็ดี การลงทุนในหน่วยทรัสต์และตราสารหนี้ภาคเอกชน เป็นการลงทุนที่แตกต่างกันทั้งในด้านความเสี่ยงในการลงทุน อัตราผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนจะได้รับ อายุของผลิตภัณฑ์ทางการเงิน รวมทั้งภาษีที่ผู้ลงทุนจะต้องเสีย ผู้ลงทุนจึงควรศึกษาข้อมูลให้เข้าใจและตัดสินใจลงทุนในผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่เหมาะสมกับความต้องการลงทุนของผู้ลงทุน

2.8 การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงิน โดยกองทรัสต์จะเข้าทำสัญญาเงินกู้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดยในเบื้องต้นธนาคารกรุงเทพได้เสนอวงเงินจำนวนไม่เกิน 1,800 ล้านบาท แต่ในการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะกู้ยืม 961.3 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทรัสต์และธนาคาร โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,800,000,000 ล้านบาท แต่กองทรัสต์จะกู้ยืมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ 961,285,714 บาท เพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม หรือประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.25 โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้*	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ปลอดการชำระคืนเงินต้น ปีที่ 8 ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น ปีที่ 9 ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น ปีที่ 10 ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น จำนวน 84 เดือน* หลังจากนั้นจะชำระเป็นราย 6 เดือน
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ	1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Negative Pledge) 2. เงื่อนไขสำคัญที่กองทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ 2.1. กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ 2.2. จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า นอกเหนือจากการจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (Option to Buy) ตามที่ได้ประกาศไว้ในเอกสารฉบับนี้ 2.3. ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของกองทรัสต์ 2.4. ลดทุนยกเว้นเป็นการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินงานปกติตามที่ได้ประกาศไว้ในเอกสารฉบับนี้ หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหน่วย 2.5. เปลี่ยนหรือเพิ่มผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม 2.6. เปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

*เริ่มนับจากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก หรือวันอื่นที่ตกลงกัน

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากส่วนที่ 2 ข้อ 1 หัวข้อ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากจากการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ในการกู้ยืมครั้งนี้ ถึงแม้ว่ากองทรัสต์จะได้รับเสนอวงเงินจำนวนไม่เกิน 1,800 ล้านบาท แต่กองทรัสต์จะกู้ยืมในครั้งนี้จำนวน 961.3 ล้านบาท ตามที่ได้ระบุไว้ในข้างต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าในการลงทุนครั้งนี้ จะกู้ยืมเป็นมูลค่าประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะดอกเบี้ยในตลาด จำนวนเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และราคาสุดท้ายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เป็นต้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาใช้เงินกู้ยืมสำหรับการเข้าลงทุนในครั้งนี้ในจำนวนมี่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

นอกเหนือจากการกู้ยืมเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ ในอนาคตผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณากู้ยืมเพิ่มเติมเพื่อเข้าลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกระบวนการพิจารณาเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมนั้นจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ นโยบายการลงทุนในอนาคตเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดและเป็นการลงทุนเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

<u>การกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก</u>

ในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ กองทรัสต์ใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงเทพ โดยมีวงเงิน ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างทรัสต์และธนาคาร ซึ่งมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
วัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเงิน	เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์
วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,350,000,000 บาท โดยแบ่งเป็น 1) จำนวนเงินกู้ยืมเพื่อการลงทุนซื้อทรัพย์สินหลักครั้งแรก ประมาณ 860,000,000 บาท หรือประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (TAV) 2) ส่วนที่เหลือเบิกถอนภายในปี 2558 เพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม โดยจะดำเนินการขออนุมัติลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และนโยบายการทำรายการระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์
ประเภทของอัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกินอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.25 โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายเดือน
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้*	ปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ปลอดการชำระคืนเงินต้น ปีที่ 8 ชำระคืนร้อยละ 9.00 ของเงินต้น ปีที่ 9 ชำระคืนร้อยละ 14.00 ของเงินต้น ปีที่ 10 ชำระคืนเงินต้นส่วนที่เหลือทั้งหมด
ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้น จำนวน 84 เดือน* หลังจากนั้นจะชำระเป็นราย 6 เดือน
หลักประกันการกู้ยืม	ไม่มีหลักประกัน
เงื่อนไขการกู้ยืมที่สำคัญ	1. ไม่จำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระผูกพันในทรัพย์สินหลักของทรัสต์ (Negative Pledge) 2. ตกลงให้ธนาคารผู้ให้เงินกู้มีสิทธิในการให้บริการทางการเงินก่อนสถาบันการเงินอื่น ในกรณีที่อัตราหรือราคาที่ทรัสต์ได้รับจากธนาคารผู้ให้เงินกู้อยู่ในอัตราที่เทียบเท่ากับหรือดีกว่าสถาบันการเงินอื่น (Right to Match)

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

	3. เงื่อนไขสำคัญที่ทรัสต์ต้องไม่ปฏิบัติ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้เงินกู้แบบเป็นลายลักษณ์อักษร (Consent) ในเรื่องดังต่อไปนี้ 3.1. กู้ยืม ก่อหนี้ หรือก่อภาระผูกพันต่อบุคคลอื่นเพิ่มขึ้นจากหนี้หรือภาระผูกพันที่ผู้กู้มีอยู่ ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ 3.2. จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน ประเภทอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า นอกเหนือจากการจำหน่ายทรัพย์สินจากการใช้สิทธิซื้อของผู้เช่ารายย่อย (Option to Buy) ตามที่ได้ประกาศไว้ในเอกสารฉบับนี้ 3.3. ก่อหลักประกันหรือภาระผูกพันใดๆ บนทรัพย์สิน หรือรายได้ของทรัสต์ 3.4. ลดทุน นอกเหนือจากการเป็นการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินที่มาจากการดำเนินงานปกติตามที่ได้ประกาศไว้ในเอกสารฉบับนี้ หรือการลดทุนตามมติผู้ถือหน่วย 3.5. เปลี่ยนหรือเพิ่มผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์จะลงทุนในครั้งแรก 3.6. เปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

*เริ่มนับวันที่ 1 ธันวาคม 2557 เป็นวันแรกของแต่ละปีของการชำระคืนเงินกู้ยืม

2.8.1 ประโยชน์ต่อผู้ลงทุนจากการกู้ยืมเงิน

ผู้ก่อตั้งทรัสต์มีความเห็นว่าการกู้ยืมเงินเพื่อใช้สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนนั้นจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ เนื่องจากเป็นการบริหารโครงสร้างทางการเงินเพื่อให้ผลตอบแทนเพิ่มสูงขึ้นโดยการกู้ยืมเงินจะสามารถช่วยลดต้นทุนทางการเงินได้ในระดับหนึ่งซึ่งดีกว่าการระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อมาลงทุนทั้งหมด อนึ่งสัดส่วนการกู้ยืมเงินต่อส่วนทุนนั้นจะไม่เกินที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และผู้ก่อตั้งทรัสต์จะคำนึงถึงการบริหารความเสี่ยงของการกู้ยืมเงินด้วย นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์ได้รับการเสนอในครั้งนี้อยู่ในเกณฑ์ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขการกู้ยืมของลูกค้าชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ในประเทศ ซึ่งจะต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินในส่วนของทุนอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งวงเงินที่กองทรัสต์ได้รับยังมีระยะเวลาปลอดการชำระคืนเงินต้นยาวถึง 7 ปี และมีระยะเวลาการกู้ยืมเงินและการชำระคืนเงินต้นยาวถึง 10 ปี อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับข้อเสนอในการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์อื่นที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ดีกว่าในปัจจุบัน เช่น อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่าระยะเวลาการชำระคืนเงินกู้ยาวนานกว่า ไม่มีหลักประกันการกู้ยืม ผู้ก่อตั้งทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการใช้เงินกู้ยืมจากข้อเสนอดังกล่าว โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบถึงการเปลี่ยนแปลงก่อนการใช้วงเงินดังกล่าว

2.8.2 ความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีความประสงค์ที่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 961.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และเมื่อรวมกับเงินกู้ยืมที่กองทรัสต์กู้ยืมเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทรัสต์จะมียอดเงินกู้ยืมจำนวน 1,821.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นประมาณไม่เกินร้อยละ 25 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

(TAV) ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้โดยรายละเอียดของความเสี่ยงจากการกู้ยืมเงินได้ถูกระบุในส่วนที่ 2 ข้อ 1 ปัจจัยความเสี่ยง หัวข้อ ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบถึงความเสี่ยงดังกล่าว และจะดำเนินการพิจารณาและติดตามปัจจัยที่อาจมีผลกระทบต่อการกู้ยืมของกองทรัสต์ และจะบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากปัจจัยดังกล่าว โดยคำนึงถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ รวมถึงจะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

2.8.3 ความสัมพันธ์ และเหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง และความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน

<u>ความสัมพันธ์ระหว่างทรัสตีกับผู้ให้กู้ยืมเงิน</u>

ผู้ให้กู้เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตีโดยถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสตี ซึ่งการเข้าทำธุรกรรมการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี

<u>เหตุผลความจำเป็นของการกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตี</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีนั้นมีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ที่เป็นเงื่อนไขทางการค้าตามปกติ เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ มีความสมเหตุสมผล และไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ เนื่องจาก ผู้ให้กู้นั้นมีความเข้าใจในธุรกิจและทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเป็นอย่างดี

<u>ความเห็นเกี่ยวกับเงื่อนไขตามสัญญากู้ยืมเงิน</u>

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นธุรกรรมการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์เป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะ ซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะดังกล่าว ทั้งนี้ เงื่อนไขภายใต้สัญญาเงินกู้ดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกัน โดยทรัสตีไม่สามารถเข้ามาแทรกแซงและมีอิทธิพลในการพิจารณาอนุมัติและการกำหนดเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ของผู้ให้กู้ได้ นอกจากนี้ ผู้ให้กู้ที่เป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวโยงกับทรัสตีสามารถยอมรับเงื่อนไขเงินกู้ที่ใกล้เคียงกับเงื่อนไขเงินกู้ดังกล่าวได้ ซึ่งแสดงให้เห็นว่าเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ดังกล่าวเป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าธุรกรรมที่กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของทรัสตีไม่ได้ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์หรือทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์จากการเข้าทำธุรกรรม เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

3. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี –

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

4.1 ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งได้แก่

- กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าซึ่งกองทรัสต์จะซื้อ และ/หรือ เช่าจากทีพาร์ค
- กรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารโรงงานซึ่งกองทรัสต์จะซื้อ และ/หรือ เช่าจากไทคอน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำทรัพย์สินดังกล่าวออกหาประโยชน์ โดยในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งทีพาร์คและไทคอน ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการทรัพย์สิน ประเภทคลังสินค้า และโรงงาน ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ตามนโยบายของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าทรัพย์สินโดยการทำการตลาด เช่น การติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง การติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ การประชาสัมพันธ์พื้นที่เช่าผ่านสื่อ การประชาสัมพันธ์ผ่านหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ฯลฯ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่อ้างอิงตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

4.1.1 ลักษณะของสัญญาเช่า

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์โดยทรัสตีจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าสำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และกองทรัสต์จะมีสิทธิในรายได้ที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ รายได้ค่าเช่า ค่าบริการ และ ค่าบริการส่วนกลาง (ถ้ามี) จากการให้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน ซึ่งสัญญาเช่าส่วนใหญ่เป็นสัญญามาตรฐานโดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาที่คล้ายคลึงกัน เช่น

- รายได้ค่าเช่ารายเดือน จะมาจากการให้เช่าพื้นที่อาคารคลังสินค้าหรือพื้นที่โรงงาน
- รายได้ค่าบริการรายเดือน จะมาจากการให้บริการบำรุงรักษา ซ่อมแซม และจัดทำให้อาคารซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอยู่ในสภาพดี
- รายได้ค่าบริการส่วนกลางรายเดือน จะมาจากการให้บริการส่วนกลางในเรื่องต่างๆ เช่น การรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การระบายน้ำ ดูแลรักษาสวนและภูมิทัศน์ การซ่อมแซมและบำรุงรักษาบริเวณส่วนกลาง
- การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้น ส่วนใหญ่กำหนดเป็นระยะเวลาขั้นต่ำที่ 3 ปี
- รายได้ค่าเช่า รายได้ค่าบริการ และรายได้ค่าบริการส่วนกลาง ส่วนใหญ่จะกำหนดเป็นอัตราคงที่ตลอดอายุสัญญา และจะมีการเจรจาเพื่อกำหนด อัตราค่าเช่า ค่าบริการ และค่าบริการส่วนกลางใหม่ก่อนการต่ออายุสัญญา
- สัญญาเช่าบางส่วนเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่มีระยะเวลาเช่าประมาณ 5 ถึง 10 ปี ซึ่งมีการกำหนดอัตราค่าเช่าล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอนแล้ว ทั้งนี้ สัญญาบางส่วนจะกำหนดให้ค่าเช่าปรับขึ้นในลักษณะขั้นบันได ซึ่งโดยทั่วไป สัญญาเช่าระยะยาวจะทำกับผู้เช่าที่เป็นบริษัทขนาดใหญ่ มีฐานะการเงินมั่นคง และมีการเช่าพื้นที่จำนวนมาก
- สัญญาเช่าโดยทั่วไปกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่า หรือวางหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์สามารถยึดเงินประกันดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้เช่าทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดความเสียหาย หรือผู้เช่าเลิกเช่าก่อนกำหนด อย่างไรก็ดี ในสัญญาเช่าบางสัญญา

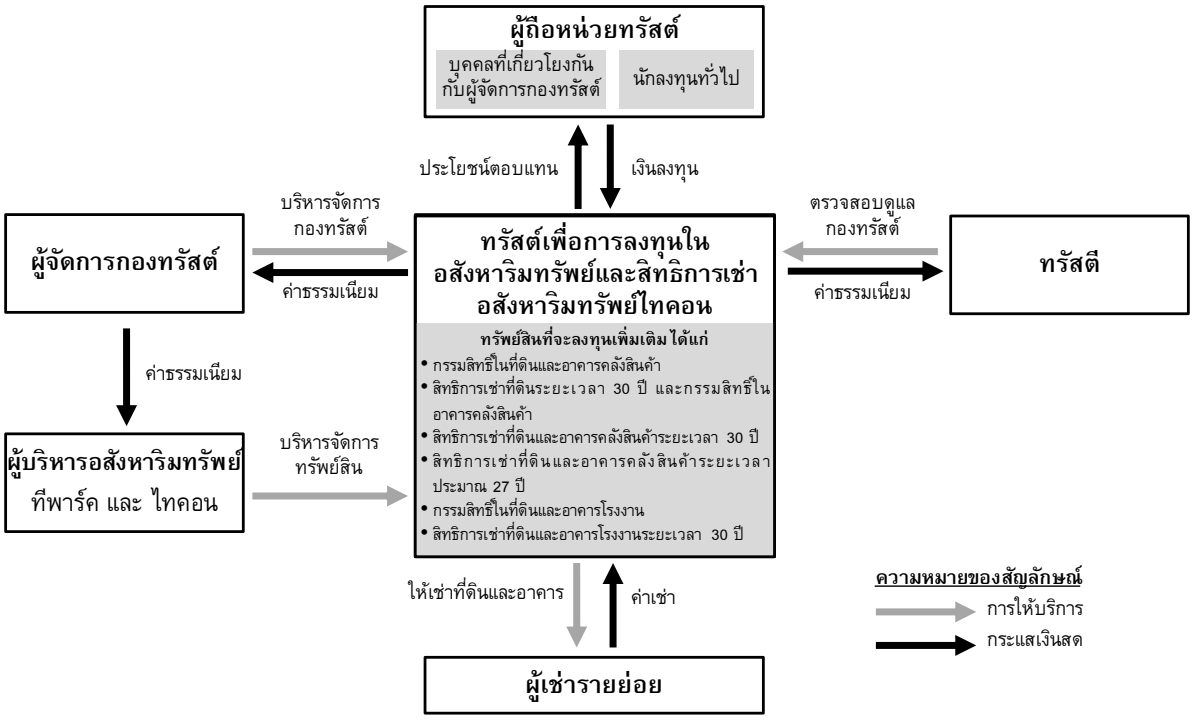
อาจระบุเงื่อนไขหรือข้อยกเว้นเกี่ยวกับการยึดเงินประกันการเช่า (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมส่วนที่ 2 ข้อ 2 หัวข้อ รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับทรัพย์สิน รายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิของผู้เช่าในการย้ายไปเช่าคลังสินค้าภายในกลุ่มทีพาร์คก่อนครบกำหนดสัญญาเช่า)

4.1.2 โครงสร้างรายได้ค่าเช่า

โครงสร้างรายได้ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สามารถแบ่งเป็นรายได้ที่เกิดจากการให้เช่าพื้นที่คลังสินค้าและโรงงานประมาณร้อยละ 76 และประมาณร้อยละ 24 ของรายได้ทั้งหมด ตามลำดับ โดยคลังสินค้าจะมีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง เท่ากับ ร้อยละ 51 ร้อยละ 43 และร้อยละ 6 ตามลำดับ ในขณะที่โรงงานจะมีสัดส่วนรายได้จากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เท่ากับ ร้อยละ 60 และ ร้อยละ 40 ตามลำดับ (อ้างอิงจากสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลาง ของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558)

สำหรับสัญญาเช่า สัญญาบริการ และสัญญาบริการส่วนกลางของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมนั้น มีการกระจายตัวของอายุของสัญญาเช่า อุตสาหกรรมของผู้เช่า และสัญชาติของผู้เช่ารายย่อย อีกทั้งไม่มีการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งเกินร้อยละ 16.7 ของรายได้จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินหลักของทรัสต์ หัวข้อ ข้อมูลทั่วไปของคลังสินค้าและโรงงานให้เช่าและข้อมูลผู้เช่าคลังสินค้าและโรงงาน) ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะมีการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใหญ่ลดลง กล่าวคือ สัดส่วนการพึ่งพิงรายได้จากผู้เช่ารายใหญ่รายใดรายหนึ่งจะลดลงเหลือเพียงไม่เกินร้อยละ 7.9 นอกจากนี้ สัดส่วนรายได้จากผู้เช่ารายใหญ่ 5 รายแรกจะลดลงจากร้อยละ 40.4 ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก คงเหลือเท่ากับร้อยละ 32.7 ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

รูปโครงสร้างการดำเนินงานของกองทรัสต์



4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มี

ความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ หากมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่นอกเหนือไปจากที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งการแต่งตั้งให้ทรัสตีทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอายุตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คราวละ 5 ปี และสามารถต่ออายุได้โดยอัตโนมัติ อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ตามเงื่อนไขต่างๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วัน หลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

(2) หากอัตราการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ภายใต้การบริหารของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใดต่ำกว่าร้อยละ 50 เป็นเวลา 3 เดือนติดต่อกันและ หากผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ต่ำกว่าประมาณการผลการดำเนินงานที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากผู้จัดการกองทรัสต์เป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) เว้นแต่ในกรณีเหตุสุดวิสัย

(3) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

(4) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้กำหนดไว้ และไม่ได้แก้ไขเยียวยาการขาดคุณสมบัติดังกล่าวภายใน 60 วัน

สำหรับทรัพย์สินหลักที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม ในเบื้องต้นผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และจะแต่งตั้งไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน โดยมีรายละเอียดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย ดังนี้

<u>บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด</u>

ทีพาร์คเป็นบริษัทย่อยของไทคอน โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดยทีพาร์คได้ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม พ.ศ. 2548 มีทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 จำนวน 17,500 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูปที่มีคุณภาพระดับสากลเพื่อให้เช่าหรือขาย ปัจจุบัน ทีพาร์คมีคลังสินค้าตั้งอยู่ในพื้นที่ 31 ทำเลกว่า 10 จังหวัด โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ทีพาร์คมีคลังสินค้าที่สร้างเสร็จแล้ว รวมถึงคลังสินค้าที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างทั้งหมด 372 ยูนิต และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ

(1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“TFUND”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า

(2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ (“TLOGIS”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้า

(3) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท (“TGROWTH”) ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า

(4) ทรัสต์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก ซึ่งเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในที่ดิน อาคารโรงงาน และอาคารคลังสินค้า นอกจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว ทีพาร์คยังเป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2558 ทีพาร์ค ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในสัดส่วนร้อยละ 12.48

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ไทคอนจัดตั้งใน พ.ศ. 2533 เพื่อดำเนินธุรกิจก่อสร้างโรงงานให้เช่า โดยไทคอนเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยใน พ.ศ. 2545 จนถึงปัจจุบันไทคอนได้ดำเนินการพัฒนาโรงงานให้เช่าที่มีรูปแบบเป็นโรงงานเดี่ยวชั้นเดียวมามากกว่า 500 โรงงาน โดยโรงงานดังกล่าวตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม สวนอุตสาหกรรม และเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมในประเทศไทยรวม 17 แห่ง โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ไทคอนมีโรงงานที่สร้างเสร็จแล้ว รวมถึงโรงงานที่อยู่ในระหว่างก่อสร้างทั้งหมด 312 โรงงาน การก่อสร้างโรงงานดังกล่าวข้างต้นได้ดำเนินงานโดยทีมงานก่อสร้างของไทคอนซึ่งประกอบด้วยสถาปนิก วิศวกร และผู้จัดการโครงการ ซึ่งเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้างโดยตรง ทั้งนี้ การมีทีมงานก่อสร้างเป็นของตนเองก่อให้เกิดประสิทธิภาพทั้งในด้านการเงิน การรักษามาตรฐานของโรงงาน และการเพิ่มความคล่องตัวในการก่อสร้าง กล่าวคือ ไทคอนสามารถเร่งงานก่อสร้างให้เสร็จตามความต้องการของลูกค้า และสามารถให้บริการการดัดแปลงต่อเติมโรงงานตามที่ลูกค้าต้องการ นอกจากการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่ตนเองเป็นเจ้าของซึ่งมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องแล้ว ไทคอนยังให้บริการช่วยเหลือลูกค้าในการขอใบอนุญาต และสาธารณูปโภคต่างๆ ตามความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการให้บริการขอใบอนุญาตทำงานในราชอาณาจักรสำหรับคนต่างชาติ และการให้บริการทั่วๆ ไปตามที่ลูกค้าต้องการ เช่น อาจมีการแนะนำผู้ซื้อสินค้าหรือผู้จำหน่ายวัตถุดิบให้แก่ลูกค้า การให้บริการดังกล่าวนี้ถือได้ว่าเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินค้าและบริการของไทคอน ซึ่งส่งผลให้ไทคอนสามารถรักษาอัตราการเช่าโรงงานให้อยู่ในระดับสูงได้ ไทคอนยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 กองทุนและทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ เช่นเดียวกับทีพาร์ค

นอกจากการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว ไทคอนยังเป็นผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทุนดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ไทคอนถือหน่วยลงทุนของ TFUND TLOGIS และ TGROWTH ร้อยละ 23.63 ร้อยละ 19.26 และร้อยละ 25.30 ตามลำดับ

4.3 ความเกี่ยวข้องระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งทีพาร์ค และไทคอนซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และโรงงาน ตามลำดับ ในขณะเดียวกัน ทีพาร์ค และไทคอนก็ยังคงเป็นเจ้าของคลังสินค้า และโรงงาน รวมถึงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3 กองทุน ได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH ซึ่งมีทรัพย์สินตั้งอยู่ในในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินจะลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ไทคอนยังเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของ TFUND TLOGIS และ TGROWTH อีกด้วย ประกอบกับ ทีพาร์ค และไทคอน เป็นผู้ขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งบทบาทต่างๆ ของทีพาร์คและไทคอน ที่มีต่อกองทรัสต์อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ได้ ทั้งในเรื่องการจัดหาผู้เช่ารายใหม่โดยการเลือกเสนออาคารคลังสินค้า หรือโรงงานที่เป็นทรัพย์สินของ ทีพาร์ค หรือไทคอน หรือของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ข้างต้น ให้ลูกค้าพิจารณาก่อนอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานที่เป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงอาจมีความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ในการกำหนดราคาซื้อขาย หรือให้เช่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่างๆ เช่น การกำหนดเงื่อนไขให้สามารถถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ผลการดำเนินงานไม่ถึงเป้าหมายที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ใกล้เคียงสอดคล้องกันกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ ทีพาร์ค และไทคอน ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การกำหนดราคาในการเข้าซื้อคลังสินค้าและโรงงาน โดยสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) การกำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกทรัพย์สินเพื่อเข้าลงทุน รวมถึงกำหนดแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นตามรายละเอียดในข้อ 4.5

4.4 อสังหาริมทรัพย์อื่นภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงพื้นที่เช่าอาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 (หน่วย: ตารางเมตร)

ที่ตั้ง (โครงการ / นิคมอุตสาหกรรม/ สวนอุตสาหกรรม)	TFUND	TLOGIS	TGROWTH	TICON*	TPARK*	TREIT*	รวม
ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า							
บางนา	19,600	61,575	162,445	-	7,060	14,640	265,320
อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2	-	-	-	-	24,363	15,800	40,163
ศรีราชา	-	-	-	-	55,350	44,418	99,768
แหลมฉบัง 2	-	-	-	-	68,090	43,950	112,040
บางพลี 1	-	-	-	-	-	76,477	76,477
โรจนะ (ปราจีนบุรี)	-	-	-	-	-	10,020	10,020
วังน้อย 2	-	-	-	-	28,297	9,800	38,097
อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	-	-	-	-	28,968	11,400	40,368
พานทอง 1	-	-	-	-	38,391	10,600	48,991
บางพลี 3	-	-	-	-	21,154	56,700	77,854
รวมคลังสินค้า	**19,600**	**61,575**	**162,445**	**-**	**271,673**	**293,805**	**809,098**
ทรัพย์สินประเภทโรงงาน							
อมตะซิตี้	53,650	-	16,950	24,625	-	9,000	104,225
บ้านหว้า (ไฮเทค)	74,618	-	11,700	26,400	-	8,675	121,393
ปิ่นทอง	53,375	-	13,600	-	-	33,350	100,325
โรจนะ	119,132	-	20,825	77,750	-	2,825	220,532
เหมราชชลบุรี	-	-	-	15,300	-	7,200	22,500
อมตะนคร	163,275	-	53,100	51,675	-	14,850	282,900
อมตะซิตี้	53,650	-	16,950	24,625	-	9,000	104,225
รวมโรงงาน	**464,050**	**-**	**116,175**	**195,750**	**-**	**75,900**	**851,875**
รวมทั้งสิ้น	**483,650**	**61,575**	**278,620**	**195,750**	**271,673**	**369,705**	**1,660,973**

หมายเหตุ * พื้นที่เช่าอาคารภายใต้การจัดการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามตารางข้างต้น เป็นพื้นที่เช่าภายหลังกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ที่มา ทีพาร์ค และ ไทคอน

4.5 แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest)

ในการเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้าและโรงงาน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จและมีผู้เช่าแล้วเป็นหลัก โดยการกำหนดราคาซื้อขายหรือเช่าคลังสินค้าและโรงงานจะอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ (หากมี) และการสำรวจความสนใจของนักลงทุน (Book Building) (หากมี) ณ ช่วงเวลาที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน โดยหากเป็นการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวโยงกับกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ อาทิเช่น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และหากเป็นรายการที่มีขนาดใหญ่ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) นอกจากนี้ ในการเลือกลงทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนึงถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการพึ่งพาแหล่งรายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอีกด้วย (Concentration Risk)

สำหรับแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีข้อตกลงร่วมกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ว่า ทุกครั้งที่มีผู้สนใจเช่าอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเสนอทรัพย์สินทั้งหมด รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ในกองทรัสต์ที่ยังว่างอยู่หรือกำลังจะว่างให้ลูกค้าเป็นผู้พิจารณาตัดสินใจ โดยไม่มีการแบ่งแยกว่าเป็นทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทไทคอน กองทรัสต์ หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการสุ่มโทรศัพท์ไปสอบถามข้อมูลอาคารคลังสินค้าและโรงงานที่ว่างเพื่อให้แน่ใจว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่มีกับกองทรัสต์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดทำรายงานต่างๆ เพื่อเสนอต่อผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำหนด ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงเชื่อว่า จะสามารถควบคุมให้ ทีพาร์คและไทคอนดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายจะได้รับจากผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ จะเป็นอัตราใกล้เคียงกันกับอัตราค่าธรรมเนียมที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งได้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งสามแห่งมีค่าตอบแทนอยู่ในอัตราใกล้เคียงกันตามรายละเอียดที่แสดงในตาราง ดังนี้

ประเภทของค่าธรรมเนียม[1] (วิธีการและอัตราเรียกเก็บตามสัญญา)	ประเภททรัพย์สิน	TREIT	TFUND[2]	TLOGIS[3]	TGROWTH[4]
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละของรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สิน)	คลังสินค้า	2.00%	2.00%	3.00%	ไม่เกิน 3.00%
	โรงงาน	4.00%	4.00%	-	4.00%
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (ร้อยละของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน)	คลังสินค้า	0.00-10.50%	0.50-10.50%	0.00-10.00%	0.00-10.00%
	โรงงาน	0.00-19.50%	0.00-19.50%	-	0.00-19.50%
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่[5] (อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่)	คลังสินค้าและโรงงาน	2 เดือน	2 เดือน	2 เดือน	2 เดือน

หมายเหตุ (1) รายละเอียดของวิธีการเรียกเก็บและคำจำกัดความของรายการที่ใช้อ้างอิงกับอัตราเรียกเก็บสามารถศึกษาได้ในส่วนที่ 2-10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากทรัสต์

(2) อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน (เพิ่มทุนครั้งที่ 6) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

(3) อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน (เพิ่มทุนครั้งที่ 2) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์

(4) อ้างอิงข้อมูลจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท

(5) ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่มีอายุสัญญาไม่เกิน 3 ปี

โดยค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ TFUND TLOGIS และ TGROWTH รอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 อยู่ที่ร้อยละ 9.9 ร้อยละ 5.9 และร้อยละ 8.8 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ตามลำดับ

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของอัตราค่าธรรมเนียม ร่วมกับราคาประเมิน ซึ่งจะเป็นปัจจัยหนึ่งในการกำหนดราคาซื้อขาย และปัจจัยที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ในระยะยาว โดยมีความเห็นว่าค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก

- ราคาประเมินได้สะท้อนค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว:

  ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดที่ทรัพย์สินสามารถสร้างได้ในอนาคต (Income approach) หักออกด้วยอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์สะท้อนในมูลค่าการประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแล้ว

- ความสามารถและชื่อเสียงของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์:

  ในการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องพิจารณาถึงความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคำนึงถึงความสามารถด้านการตลาด ความสามารถในการหาและบริหารผู้เช่า ความสามารถในการบริหารต้นทุน การดูแลรักษาทรัพย์สิน รวมถึงชื่อเสียงและทรัพยากรของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเหมาะสม

- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และมีความคุ้นเคยกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม:

  ภายหลังการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะได้มาซึ่งผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจาก ทีพาร์คและไทคอน เป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สิน ทีพาร์คและไทคอนจึงมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินเป็นอย่างดี รวมถึงเนื่องจาก ทีพาร์คและไทคอนเป็นผู้จัดหาผู้เช่ารายย่อยที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว ทีพาร์คและไทคอนจึงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายย่อย และคาดว่าน่าจะสามารถบริหารความต้องการของผู้เช่ารายย่อย และดูแลรักษาทรัพย์สินได้ดีกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นๆ

- เป็นอัตราค่าธรรมเนียมที่ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งด้านผลประโยชน์กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น :

  อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับที่ทีพาร์คและไทคอนได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินประเภทเดียวกันให้แก่ TFUND TLOGIS และ TGROWTH จึงคาดว่าไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง TFUND TLOGIS TGROWTH และกองทรัสต์

4.7 งบประมาณการทางการเงินของกองทรัสต์

4.7.1 งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการ วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

ข้อมูลที่ระบุในหัวข้อนี้ไม่ใช่ข้อเท็จจริงในอดีต แต่เป็นข้อมูลในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) โดยข้อมูลดังกล่าวอยู่บนข้อสมมติฐานหลายประการที่ระบุอยู่ในเอกสารแนบ 3 และอยู่ภายใต้ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนบางประการ ซึ่งอาจทำให้ผลที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากที่ประมาณการไว้ ทั้งนี้ ข้อมูลในส่วนนี้ไม่ควรถูกพิจารณาเป็นคำรับรอง คำรับประกันหรือการคาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่ถูกต้องของผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงิน และไม่ควรพิจารณาว่าประมาณการดังกล่าวจะบรรลุผลหรือน่าจะบรรลุผล เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวจัดทำบนสมมติฐานในช่วงที่จัดทำรายงานข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเท่านั้น

รายได้หรือเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงอาจจะแตกต่างจากรายได้หรือเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน นอกจากนี้ งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานจะไม่ได้รับการปรับปรุงสำหรับเหตุการณ์ใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่ของเอกสารฉบับนี้

ข้อมูลในส่วนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานหลายประการ ซึ่งแม้จะมีการระบุตัวเลข ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมเหตุสมผล ณ วันที่จัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน แต่สมมติฐานและการประมาณการอยู่ภายใต้ความไม่แน่นอนและความเสี่ยงทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเมือง และการแข่งขันที่สำคัญจำนวนมาก ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินไม่สามารถควบคุมได้ อีกทั้งยังตั้งอยู่บนสมมติฐานเกี่ยวกับการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคตที่อาจเปลี่ยนแปลงได้ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าประมาณการดังกล่าวจะเกิดขึ้นจริง ดังนั้นข้อมูลทางการเงินที่คาดการณ์ในเอกสารฉบับนี้อาจแตกต่างจากผลที่เกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ลงทุนควรศึกษาสมมติฐานการประมาณการ และระมัดระวังในการใช้ข้อมูลประมาณการในส่วนนี้

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน เป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน และสอบทานโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 3

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน (กรณีลงทุนทั้งหมด) (ประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง 30 พฤศจิกายน 2559)	**อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม**	**อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม**	**อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม**
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ – สุทธิ	374.9	283.2	658.2
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(41.1)	(26.3)	(67.4)
กำไรจากการดำเนินงาน	333.9	256.9	590.8
ดอกเบี้ยรับ	3.7	1.7	5.4
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(18.7)	(15.4)	(34.1)
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	(36.6)	(26.5)	(63.2)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	(3.4)	(2.3)	(5.7)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(1.3)	(0.6)	(1.9)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	(3.9)	(3.2)	(7.1)
ดอกเบี้ยจ่าย	(36.6)	(42.7)	(79.2)
รวมค่าใช้จ่ายสุทธิด้วยดอกเบี้ยรับ	(96.9)	(89.1)	(185.9)
กำไรสุทธิจากการลงทุน	237.0	167.8	404.9
บวก: รายการปรับปรุงกำไรสุทธิ – ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่าย	18.7	15.4	34.1
ประมาณการเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	**255.7**	**183.3**	**439.0**
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ล้านหน่วย)	342.5	234.3	576.8
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	0.7466	0.7825	0.7612
(1) ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (บาทต่อหน่วย)	0.6920	0.7166	0.7020
(2) ประมาณการเงินจ่ายจากการลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.0546	0.0659	0.0592

หมายเหตุ (ก) เงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทรัสต์ ซึ่งอาจแตกต่างได้จากที่ประมาณการไว้

(ข) ประมาณการเงินจ่ายจากการลดทุนที่แสดงในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนั้น เกิดจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดซึ่งถูกนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิสำหรับงวด ซึ่งการลดทุนเป็นการนำเงินส่วนที่สามารถจ่ายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์จ่ายคืนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ในรูปของการลดทุน เพื่อให้กระแสเงินสดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับมีความสอดคล้องกับกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วซึ่งสะท้อนสถานะเงินสดของกองทรัสต์ อย่างไรก็ดีประมาณการเงินจ่ายจากการลดทุนเป็นสัดส่วนที่น้อยเมื่อเทียบกับประมาณการเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ อนึ่ง รายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช้เงินสดข้างต้นเป็นเพียงการประมาณการ ดังนั้น จำนวนเงินที่ลดทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลง หากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากที่ประมาณการข้างต้น

ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะทำการเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,343 ล้านบาท และจะมีการกู้ยืมเงินเพื่อมาลงทุนเพิ่มเติมจำนวน ไม่เกิน 1,004 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มทุน 234.3 ล้านหน่วย ทั้งนี้ มูลค่าการเพิ่มทุน จำนวนเงินที่กู้ยืม และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มทุน ข้างต้น เป็นเพียงสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณเท่านั้น

มูลค่าการเพิ่มทุนสุดท้าย และจำนวนเงินกู้ยืมที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น สภาวะตลาดทุน ผลจากการสำรวจความจากนักลงทุนสถาบัน (Book building) ในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม อย่างไรก็ดีมูลค่าการเพิ่มทุนสุดท้ายจะ ไม่เกิน 2,343 ล้านบาท และจำนวนเงินกู้ยืมที่แท้จริงจะ ไม่เกิน 1,004 ล้านบาท และจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะเสนอขายเพิ่มทุนจะขึ้นอยู่กับมูลค่าเพิ่มทุนสุดท้ายซึ่งจะ ไม่เกิน 234.3 ล้านหน่วย และจะไม่ทำให้ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (ประมาณการระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง 30 พฤศจิกายน 2559) ต่ำกว่าประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

สมมติฐานในการประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสมมติฐานว่ามีการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ หากกองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของทรัสต์) และไม่มีขาดทุนสะสม กองทรัสต์จะจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับปี โดย กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว จะคำนวณจาก กำไรสุทธิทางบัญชีและปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ เช่น กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่า หรือกำไรจากการทบทวนมูลค่าของเงินลงทุน การจ่ายชำระคืนเงินกู้หรือภาระผูกผันใดๆ ตามแผนการจ่ายที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือตามหนังสือแจ้งล่วงหน้าจากผู้จัดการกองทรัสต์ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ได้ถูกจัดเตรียมขึ้นโดยอ้างอิงสมมติฐานที่สำคัญตามเอกสารแนบ 3 ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาเห็นว่าสมมติฐานดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและเหมาะสม ณ วันที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต (งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานจัดทำเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2558) โดยสมมติฐานที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ต้องชำระโดยผู้เช่าโรงงานและผู้เช่าคลังสินค้า (หลังหักส่วนลด (ถ้ามี)) โดยใช้สมมติฐานในการประมาณการรายได้ข้างต้น จากข้อมูลเช่าตามสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 ของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึงรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าจากทางทีพาร์คและไทคอน ในกรณียังที่ไม่มีผู้เช่าหรือผู้เช่ารายปัจจุบันยังไม่เช่าพื้นที่อาคารทั้งหมด ณ วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีระยะเวลาการรับประกันตั้งแต่ 12 เดือนนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์หรือจดทะเบียนสิทธิการเช่า โดย ณ ปัจจุบัน (30 มิถุนายน 2558) ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมแต่ยังไม่มีผู้เช่ามีรายละเอียดตามที่ได้แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2 หัวข้อการรับประกันการมีผู้เช่า

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่หรือสัญญาเช่าที่มีการต่อสัญญา จะพิจารณาจากฐานค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ สภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการในการเช่าพื้นที่ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ค่าภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายการค่าใช้จ่าย	**สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ**
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ – สุทธิ
ค่าเช่าที่ดินรายปี	ค่าเช่าที่ดินรายปีตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน	แบ่งเป็น 2 กรณี 1) ส่วนที่ผู้เช่าโรงงานและผู้เช่าคลังสินค้ารับผิดชอบเบี้ยประกันภัยเอง ซึ่งในส่วนนี้จะไม่รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายของทรัสต์ และ 2) ส่วนที่กองทรัสต์ต้องรับค่าภาระเบี้ยประกันภัย หรือในกรณีที่โรงงานและคลังสินค้าว่างลง หรือในกรณีที่กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบแทนผู้เช่ารายย่อย กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยโดยคิดจากอัตราร้อยละ 0.065 ของทุนประกันภัย
ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า	2 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	ร้อยละ 0.25 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - สุทธิ
ค่าภาษีโรงเรือน	ร้อยละ 12.50 ของค่าเช่า โดยคิดเฉพาะในกรณีที่กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบแทนผู้เช่ารายย่อย
ค่าบริการส่วนกลาง	5 บาท ต่อตารางเมตร สำหรับคลังสินค้า และ 900 บาทต่อไร่ สำหรับโรงงาน
ค่าธรรมเนียมการยื่นขออนุญาต กนอ. สำหรับโรงงาน	10,700 บาทต่อครั้งของการเกิดรายการ

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับที่จะได้รับจากการที่กองทรัสต์นำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สิน ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด สำหรับประมาณการงบการเงินสำหรับงวดประมาณการคำนวณโดยใช้สมมติฐาน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย เช่น ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมของสำนักงาน ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนครั้งแรก ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าที่ปรึกษาอื่นๆ เป็นต้น จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายเข้างบกำไรขาดทุนของทรัสต์ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

ค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารกองทรัสต์สำหรับงวดประมาณการคิดตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager Appointment) ระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (ทีแมน) คือ

- อัตราค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (TAV) ของกองทรัสต์
- อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินพื้นฐาน

  อัตราร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนของโรงงาน

  อัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนของคลังสินค้า

- อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินส่วนเพิ่ม (Incentive Fee)
  อัตราร้อยละ 6.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน ในส่วนของโรงงาน
  อัตราร้อยละ 4.00 ของกำไรจากการดำเนินงาน ในส่วนของคลังสินค้า

ค่าธรรมเนียมทรัสตี

อัตราค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนของกองทรัสต์ซึ่งได้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป เป็นต้น

ดอกเบี้ยจ่าย

กองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมดังกล่าว คำนวณจากอัตราดอกเบี้ย ณ ปีแรกที่กู้ยืม ตามข้อเสนอที่ทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ลบอัตราร้อยละ 2.25 ซึ่ง ณ ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 6.50 ณ วันที่ 7 กรกฎาคม 2558

สมมติฐานเกี่ยวกับการระดมทุน

สำหรับกรณีลงทุนในทรัพย์สินทั้งหมด การระดมทุนอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทรัสต์จะทำการเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 2,343 ล้านบาท และจะมีการกู้ยืมเงินเพื่อมาลงทุนเพิ่มเติมจำนวน ไม่เกิน 1,004 ล้านบาท โดยมีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มทุน ไม่เกิน 234.3 ล้านหน่วย

4.7.2 ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับ 12 เดือน นับจากวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

ณ วันที่จัดทำหัวข้อนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้จัดการการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้ระบุจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายและมูลค่าเงินกู้ยืมที่แน่นอนแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินจึงทำการปรับปรุงการคำนวณประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้สอดคล้องกับมูลค่าการระดมทุนที่แท้จริง โดยสามารถสรุปได้ ดังนี้

สมมติฐานในการระดมทุน		**ประมาณการการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**		
เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
2,243.0 ล้านบาท	961.3 ล้านบาท	7.47%	8.27%	7.79%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น ประกอบด้วย				
1) ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายจากกำไรสุทธิ		6.92%	7.60%	7.20%
2) ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายจากเงินลดทุน		0.55%	0.67%	0.59%

หมายเหตุ: ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คำนวณโดยใช้ประมาณการเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ หารด้วยเงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ดังนั้นอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับมูลค่าเงินทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และมูลค่าเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นสำคัญ

อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมด 224.3 ล้านหน่วย และมีการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 961.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และไม่อาจรับรองผลได้

4.7.3 การวิเคราะห์ผลกระทบต่ออัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ("Sensitivity Analysis") ในช่วงเวลาประมาณการ

เพื่อช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ที่จะสนใจลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาประมาณการจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง ("Sensitivity Analysis") ของประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อประมาณการกระแสเงินสดที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ซึ่งได้แก่

(1) อัตราการต่อสัญญาเช่า (Renew Rate) โดยมีสมมติฐาน ดังนี้

กรณีดีที่สุด (Best case) อัตราการต่อสัญญาเช่าร้อยละ 100 ของสัญญาที่ครบกำหนด
กรณีพื้นฐาน (Base case) อัตราการต่อสัญญาเช่าร้อยละ 85 ของสัญญาที่ครบกำหนด
กรณีแย่ที่สุด (Worst case) อัตราการต่อสัญญาเช่าร้อยละ 70 ของสัญญาที่ครบกำหนด

(2) อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม* (Interest Rate) โดยมีสมมติฐาน ดังนี้

กรณีดีที่สุด (Best case) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี
กรณีพื้นฐาน (Base case) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.50 ต่อปี
กรณีแย่ที่สุด (Worst case) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี

หมายเหตุ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมข้างต้น เป็นอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) ตามประกาศของธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 7 กรกฎาคม 2558

รายงานการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง (“Sensitivity Analysis”) ของประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (“Projected Distribution”) สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 เป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคตที่จัดเตรียมโดยผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ในเอกสารแนบ 5

ผลการวิเคราะห์ผลกระทบต่ออัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (“Sensitivity Analysis”) สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559	● **ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์**		
	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	**อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม**	● **อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม**
● **ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราการต่อสัญญาเช่า (Renew Rate)**			
กรณีดีที่สุด (Best case)	7.80%	7.92%	7.85%
กรณีพื้นฐาน (Base case)	7.47%	7.82%	7.61%
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	7.13%	7.73%	7.38%
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม (Interest Rate)			
กรณีดีที่สุด (Best case)	7.59%	8.04%	7.77%
กรณีพื้นฐาน (Base case)	7.47%	7.82%	7.61%
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	7.34%	7.61%	7.45%
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราการต่อสัญญาเช่า (Renew Rate) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม (Interest Rate) ในคราวเดียวกัน			
กรณีดีที่สุด (Best case)	7.93%	8.14%	8.01%
กรณีพื้นฐาน (Base case)	7.47%	7.82%	7.61%
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	7.01%	7.51%	7.21%

หมายเหตุ: ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดการแจกแจงประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในแต่ละกรณีได้ในรายงานการรายงานการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง (“Sensitivity Analysis”) ของประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (เอกสารแนบ 5) ซึ่งได้ระบุประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิและประมาณ

การเงินจ่ายจากเงินลดทุนของแต่ละกรณีไว้ในรายงานฉบับดังกล่าวแล้ว

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงนี้ มีจุดประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์จากสมมติฐานหลักที่อาจเปลี่ยนแปลงไปจากกรณีพื้นฐานเท่านั้น ความแตกต่างของผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานและรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงฉบับนี้อาจแตกต่างไปจากผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง

ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมด 234.3 ล้านหน่วย และมีการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมที่ประมาณ 1,004 ล้านบาท ซึ่งเป็นการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และไม่อาจรับรองผลได้

4.7.4 ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ สำหรับ 12 เดือนตามช่วงประมาณการ ในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลง (Unrealized Loss)

ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์จะทำการจัดหาเงินลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นจำนวน 2,243.0 ล้านบาท และกู้ยืมเงินจำนวน 961.3 ล้านบาท เนื่องจากการลงทุนในครั้งนี้ มีทรัพย์สินบางรายการที่เป็นสิทธิการเช่า ซึ่งมีอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าลดลงตามระยะเวลา ทำให้มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจลดลงตามอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าและจนกระทั่งหมดลงในวันครบอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ดี จากการศึกษาข้อมูลในอดีตของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนจำนวนหลายกองทุน (“กองทุนรวม”) ที่เป็นหลักทรัพย์ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกองทรัสต์ และทำการบันทึกบัญชีของมูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุนแบบเดียวกันกับกองทรัสต์ พบว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หรือมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวไม่ได้รับผลกระทบจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่ลดลงตามอายุสัญญาเช่าในช่วงแรกของการลงทุน เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่า ณ สิ้นงวดบัญชีไม่ต่ำกว่ามูลค่าสิทธิการเช่า ณ ต้นงวดบัญชี ทำให้กองทุนรวมดังกล่าวยังไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Unrealized Loss)

อย่างไรก็ดี เพื่อให้เห็นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 โดยให้สมมติฐานราคาเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังนี้

(ก) สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา เข้าลงทุนในราคา 168.8 ล้านบาท และ

(ข) สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 เข้าลงทุนในราคา 926.8 ล้านบาท และ

(ค) สิทธิการเช่าที่ดินประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึง 21 กุมภาพันธ์ 2586) และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 27 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า (ถึง 21 กุมภาพันธ์ 2586) ที่ตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 เข้าลงทุนในราคา 28.9 ล้านบาท และ

(ง) สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครซึ่งมีมูลค่าที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนในราคา 388.4 ล้านบาท และ

หากกำหนดให้มูลค่าตามราคาประเมิน ณ สิ้นงวดการประเมิน ลดลงแบบเส้นตรงตามอายุของสิทธิการเช่าที่ดิน (ซึ่งทำให้เกิดรายการขาดทุนที่ไม่ใช้เงินสด (Unrealized Loss) ในการประมาณการ) ประมาณการเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากกำไรจะลดลง และประมาณการเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากเงินลดทุนจะเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ดี จะไม่กระทบต่อประมาณการเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

กรณี ลงทุนทั้งหมด	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม[1]	อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม[2]	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย (ล้านหน่วย)	342.5	224.3	566.8
ประมาณการเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)	**0.7466**	**0.8275**	**0.7786**
(1) ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ (บาทต่อหน่วย)	0.5519	0.5354	0.5453
(2) ประมาณการเงินจ่ายจากการลดทุน (บาทต่อหน่วย)	0.1947	0.2921	0.2333
แบ่งเป็น (2.1) การลดทุนจากรายการผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	0.1401	0.2252	0.1738
(2.2) การลดทุนจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดอื่นๆ	0.0546	0.0669	0.0595
ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	**7.47%**	**8.27%**	**7.79%**
(1) ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ	5.52%	5.35%	5.46%
(2) ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากการลดทุน	1.95%	2.92%	2.33%
แบ่งเป็น (2.1) การลดทุนจากรายการผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1.40%	2.25%	1.74%
(2.2) การลดทุนจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดอื่นๆ	0.55%	0.67%	0.59%

หมายเหตุ: [1] คำนวณจากราคาประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัท เวลท์ แอพไพรซัล จำกัด เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558

[2] คำนวณจากมูลค่าสูงสุดที่จะเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

สมมติฐานการลดลงแบบเส้นตรงตามอายุของสิทธิการเช่าที่ดินข้างต้น เป็นเพียงตัวอย่างในการแสดงผลกระทบจากการลดลงของมูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามอายุคงเหลือของสิทธิการเช่าเท่านั้น รายการผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่แท้จริง จะขึ้นอยู่กับราคาประเมินของทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และการลดทุนจากรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดอื่นๆ เป็นเพียงการประมาณการ ดังนั้น จำนวนเงินที่ลดทุนที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณการข้างต้น

ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมด 224.3 ล้านหน่วย และมีการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมที่ประมาณ 961.3 ล้านบาท ซึ่งเป็นการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และไม่อาจรับรองผลได้

4.8 การรับประกันรายได้

กองทรัสต์นี้ไม่มีการรับประกันรายได้

5. รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

5.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในครั้งนี้

5.1.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะมีการทำรายการระหว่างกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ดังนี้

(1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”)	
ลักษณะของรายการระหว่างกัน: ทรัสตีในนามของกองทรัสต์ได้แต่งตั้งทีแมนเป็นผู้จัดการกองทรัสต์	
เหตุผลและความจำเป็นของรายการ	ทีแมนได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ฉบับลงวันที่ 12 ธันวาคม 2557
ความสมเหตุสมผลของรายการ:	ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นไปตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และจะไม่เกินอัตราที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2-10 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

(2) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”)	
ความสัมพันธ์	ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์อาจเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ที่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้และภายหลังการเพิ่มทุนจะถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกันรายการที่ 1: ในการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานจำนวน 7 หลังจากไทคอน	
เหตุผลและความจำเป็นของรายการที่ 1	เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะสรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจากไทคอนตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมและสวนอุตสาหกรรมที่มีศักยภาพสูง และมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงทั้งในประเทศและ

	ต่างประเทศ มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงคาดว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
ความสมเหตุสมผลของรายการที่ 1	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อยละ 14 ซึ่งมูลค่าดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจาก เมื่อพิจารณาจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สูงกว่าประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้จากทรัพย์สินลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดีมูลค่าทรัพย์สินสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน จะถูกกำหนดจากการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Book Building) ซึ่งจะสะท้อนอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ลงทุนคาดหวังในขณะนั้น และเป็นไปตามกลไกอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่แท้จริง (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2-2 ข้อ 2.7 หัวข้อ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)
ลักษณะของรายการระหว่างกันรายการที่ 2: ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน	
เหตุผลและความจำเป็นของรายการที่ 2	เนื่องจากไทคอนเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี นอกจากนี้ไทคอนยังเป็นผู้นำในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ไทคอนยังเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งมีภาพลักษณ์ที่ดีในการกำกับดูแลกิจการ ทำให้ผู้เช่ารายย่อยมีความเชื่อมั่น และส่งผลดีต่อการหาผู้เช่าให้กับโรงงานของกองทรัสต์ได้
ความสมเหตุสมผลของรายการ ที่ 2:	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะชำระค่าธรรมเนียมให้กับไทคอนในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงาน โดยอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะใกล้เคียงกับอัตราค่าธรรมเนียมที่ไทคอนได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกัน ซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2-4 หัวข้อ แนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์)

(3) รายการระหว่างกองทรัสต์กับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ได้แก่ บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”)

ความสัมพันธ์	ทีพาร์คเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ (“ทีแมน”) โดย ทีพาร์คและทีแมน มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันคือ ไทคอน ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทั้งสองบริษัท และ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทีพาร์คเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 12.48 ของหน่วยทรัสต์หมด ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมครั้งนี้ ทีพาร์คอาจเข้าลงทุนเพิ่มเติมในหน่วยทรัสต์ ซึ่งเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ที่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้และภายหลังการเพิ่มทุนจะถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกันที่ 1: ในการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าจำนวน 11 หลัง (แบ่งเป็น 46 ยูนิต) จากทีพาร์ค	
เหตุผลและความจำเป็นของรายการที่ 1	เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะสรรหาทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อเข้าลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนจากทีพาร์คตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้แหล่งอุตสาหกรรมและเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ โดยในปัจจุบันมีผู้เช่าที่เป็นบริษัทชั้นนำที่มีชื่อเสียงทั้งในประเทศและต่างประเทศ มีการกระจายตัวของผู้เช่าในหลากหลายอุตสาหกรรม ดังนั้น จึงคาดว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์
ความสมเหตุสมผลของรายการที่ 1	มูลค่าสูงสุดที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดของราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่เกินร้อยละ 14 ซึ่งมูลค่าดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจาก เมื่อพิจารณาจากงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือนตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง 30 พฤศจิกายน 2559 ที่จัดทำโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม สูงกว่าประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้จากทรัพย์สินลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ดีมูลค่าทรัพย์สินสุดท้ายที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน จะถูกกำหนดจากการสำรวจความต้องการของนักลงทุน (Book Building) ซึ่งจะสะท้อนอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ผู้ลงทุนคาดหวังในขณะนั้น และเป็นไปตามกลไกอุปสงค์และอุปทานของตลาดที่แท้จริง (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2-2 ข้อ 2.7 หัวข้อ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของราคาซื้อทรัพย์สิน)
ลักษณะของรายการระหว่างกัน ที่ 2: ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า	

เหตุผลและความจำเป็นของรายการที่ 2	เนื่องจากทีพาร์คเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม จึงมีความรู้และความเข้าใจในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนเป็นอย่างดี นอกจากนี้ทีพาร์คยังเป็นผู้นำในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้า รวมทั้งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญและมีมาตรฐานในการประกอบธุรกิจ
ความสมเหตุสมผลของรายการที่ 2	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และจะชำระค่าธรรมเนียมให้กับทีพาร์คในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าในอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราได้ธรรมเนียมที่ไทคอนได้รับจากการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในทรัพย์สินประเภทเดียวกันซึ่งเป็นไปตามอัตราตลาดและมีความเหมาะสม (รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2-4 หัวข้อแนวทางการกำกับดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ)

5.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าปกติและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และนโยบายการกำหนดราคา

(หน่วย:ล้านบาท)	12 ธ.ค. 2557 ถึง 31 ธ.ค. 2557	1 ม.ค. 2558 ถึง 31 มี.ค. 2558	1 เม.ย. 2558 ถึง 30 มิ.ย. 2558
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์	1.505	11.784	9.752
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)			
เงินชดเชยจากการรับประกันการมีผู้เช่า ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	0.138	2.109	1.425
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ตามอัตราที่จ่ายจริง	-	0.003	0.226
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,390.000	-	-
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด			
เงินชดเชยจากการรับประกันการมีผู้เช่า ตามที่ระบุในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	1.251	9.247	8.143
ค่าเช่าจ่าย ตามที่ระบุในสัญญา	-	1.856	1.855
ค่าบริการส่วนกลาง ตามที่ระบุในสัญญา	-	2.325	0.423
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,838.000	-	0.509

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

(หน่วย:ล้านบาท)	ณ 31 ธ.ค. 2557	ณ 31 มี.ค. 2558	ณ 30 มิ.ย. 2558
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1.550	8.413	10.041
เจ้าหนี้อื่น	0.557	-	-
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)			
ลูกหนี้อื่น*	1.837	-	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	5.567	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	2.326	0.021
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด			
ลูกหนี้อื่น*	6.550	-	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า	-	-	3.711
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	2.462	2.353

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ที่สอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี
หมายเหตุ:*ลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ประกอบด้วยค่าเช่าค้างรับจากผู้เช่ารายย่อยบางรายที่ยังไม่ได้ลงนามในหนังสือรับทราบการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาส่งผลให้ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนยังคงมีหน้าที่ในการจ่ายค่าเช่าค้างจ่ายให้กับกองทรัสต์ และค่าเช่าค้างรับจากการรับประกันการมีผู้เช่า ซึ่งไทคอน และ/หรือ ทีพาร์ค ได้ชำระรายการค้างจ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในงวดบัญชีถัดไปแล้ว

<u>นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</u>

สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้ ดังต่อไปนี้

1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นธุรกรรมที่มีรายการเข้าลักษณะดังนี้
   1.1) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
   1.2) เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
   1.3) มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม
   1.4) ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ (ถ้ามี) อยู่ในอัตราที่เป็นธรรมและเหมาะสม
   1.5) ผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น

2) การอนุมัติธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังนี้
   2.1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว
   2.2) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1,000,000 บาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
   2.3) ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

3) ในกรณีที่ธุรกรรมนั้นเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการนั้นด้วย

4) กระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้
   4.1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุม แล้วแต่กรณี แสดงความเห็นของตนเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรมที่เป็นไปตามข้อ 1) พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจน

4.2) ทรัสตีต้องเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะของธุรกรรมในประเด็นว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ และในกรณีที่เป็นการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หนังสือเชิญประชุมต้องมีความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วย

5) ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน การทำธุรกรรมดังกล่าวไม่ต้องได้รับการอนุมัติตามข้อ 2) และไม่ต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบตามข้อ 4)

5.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

5.2.1 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในครั้งนี้

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กองทรัสต์จะมีการทำรายการระหว่างกันกับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ดังนี้

(1) รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตี ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตี ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("บมจ. ธนาคารกรุงเทพ")	
ความสัมพันธ์ที่ 1	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตีโดยถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสตี ทั้งนี้ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ยังปฏิบัติหน้าที่ปรึกษาทางการเงินในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้
ลักษณะของรายการระหว่างกันที่ 1: ทรัสตีจะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมการบริการทางการเงินอื่นให้แก่ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ	
เหตุผลและความจำเป็นของรายการที่ 1	ทรัสตีจะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการต่าง ๆ ของกองทรัสต์ตามอัตราและเงื่อนไขที่ได้รับความเห็นชอบแล้วจากผู้จัดการกองทรัสต์ และไม่เกินอัตราที่ได้เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน
ความสัมพันธ์ที่ 2	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตีโดยถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสตีทั้งนี้ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ยังปฏิบัติหน้าที่เป็น 1) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ 2) ผู้ลงทุนในหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่มีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจองซื้อของผู้ลงทุน และข้อตกลงในการรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์กำหนดให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย (บมจ. ธนาคารกรุงเทพ) ต้องลงทุนในหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อ โดย บมจ. ธนาคารกรุงเทพ และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะลงทุนในหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้และภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์
ลักษณะของรายการระหว่างกันที่ 2: บมจ. ธนาคารกรุงเทพ อาจต้องลงทุนในหน่วยทรัสต์ ตามข้อตกลงในการรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ โดย บมจ. ธนาคารกรุงเทพ และกลุ่มบุคคลเดียวกันจะลงทุนจะในหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้และภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะถือหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของกองทรัสต์	
เหตุผลและความจำเป็นของรายการที่ 2:	ทรัสตีจะเป็นผู้ดูแลการจ่ายค่าธรรมเนียมการให้บริการเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ดอกเบี้ยจ่าย และค่าธรรมเนียมการบริการทางการเงินอื่นให้แก่ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ

ความสัมพันธ์ที่ 3	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตีโดยถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสตี ทั้งนี้ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ ยังปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ให้กู้ยืมเงิน สำหรับลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้
ลักษณะของรายการระหว่างกันที่ 3: บมจ. ธนาคารกรุงเทพ จะให้กองทรัสต์กู้ยืมเงิน ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะลงทุนครั้งนี้ หรือกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สิน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นในอนาคต โดยเป็นไปตามวงเงินและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในส่วนที่ 2-2 ข้อ 2.8 หัวข้อการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้	
เหตุผลและความจำเป็นของรายการที่ 3:	เงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้เป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้ให้กู้เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันได้
ความสัมพันธ์ที่ 4	บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสตีโดยถือหุ้นร้อยละ 75 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วของทรัสตี ทั้งนี้ บมจ. ธนาคารกรุงเทพ อาจให้บริการทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ภายใต้ สิทธิในการให้บริการทางการเงินก่อนสถาบันการเงินอื่น ในกรณีที่อัตราหรือราคาที่กองทรัสต์ได้รับจาก บมจ. ธนาคารกรุงเทพ เทียบเท่ากับหรือดีกว่าสถาบันการเงินอื่น (Right to Match) ตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงิน โดยการให้บริการเหล่านี้จะเป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป
ลักษณะของรายการระหว่างกันที่ 4: บมจ. ธนาคารกรุงเทพ มีสิทธิที่จะให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นแก่กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเงื่อนไขการให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่นของธนาคาร เปรียบเทียบกับสถาบันทางการเงินอื่น	
เหตุผลและความจำเป็นของรายการที่ 4:	เงื่อนไขตามผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น เป็นเงื่อนไขที่เป็นไปตามทางการค้าปกติและไม่ทำให้กองทรัสต์เสียประโยชน์ และเป็นเงื่อนไขที่เทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ผู้เสนอให้บริการผลิตภัณฑ์ทางการเงินอื่น เสนอให้กับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีรายอื่นที่มีรูปแบบความเสี่ยงที่ใกล้เคียงกันในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกันได้

5.2.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี ในช่วงที่ผ่านมา

กองทรัสต์มีรายการธุรกิจที่สำคัญระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์ โดยรายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์และกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี และนโยบายการกำหนดราคา

(หน่วย:ล้านบาท)	**12 ธ.ค. 2557 ถึง 31 ธ.ค. 2557**	**1 ม.ค. 2558 ถึง 31 มี.ค. 2558**	**1 เม.ย. 2558 ถึง 30 มิ.ย. 2558**
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตี ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์	0.193	0.881	0.870
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ ตามอัตราตลาด	1.389	0.102	0.056
ดอกเบี้ยจ่าย ตามที่ระบุในสัญญากู้ยืมเงิน	0.954	9.604	9.166
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ตามที่ระบุในสัญญา	34.600	-	-
ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ตามที่ระบุในสัญญา	5.196	-	-

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี

(หน่วย:ล้านบาท)	**ณ 31 ธ.ค. 2557**	**ณ 31 มี.ค. 2558**	**ณ 30 มิ.ย. 2558**
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสตีค้างจ่าย	0.199	0.597	0.896
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยค้างรับ	0.451	0.553	0.011
เงินกู้ยืมระยะยาว	860.000	860.000	860.000
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ค้างจ่าย	35.625	-	-
ค่าที่ปรึกษาทางการเงินค้างจ่าย	5.350	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.212	0.212	0.100

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์ที่สอบทานโดยผู้ตรวจสอบบัญชี

<u>นโยบายในการทำรายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตี</u>

ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีในอนาคตจะมีการดำเนินการดังต่อไปนี้

1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผลเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 14 วัน
3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจน โดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ข้างต้นในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสตีจะไม่กระทำหรือไม่ยินยอมให้มีธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตีหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีดังกล่าวข้างต้น

ในกรณีที่ได้มีการแสดงข้อมูลสำหรับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีไว้อย่างชัดเจนแล้วในเอกสารนี้ การทำธุรกรรมดังกล่าวถือว่าได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ของกองทรัสต์แล้ว

6. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการให้บริการเช่าอาคารคลังสินค้าและโรงงาน

6.1 คลังสินค้าให้เช่า

จากรายงานการศึกษาสภาวะตลาดของคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ศึกษา ซึ่งได้แก่ภาคกลาง (กรุงเทพฯ ตอนเหนือและกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก) และพื้นที่ภาคตะวันออก (พื้นที่ในจังหวัดชลบุรี ระยอง ปราจีนบุรี และฉะเชิงเทรา) โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ("CBRE") พบว่า ณ เดือนมีนาคม 2558 มีจำนวนคลังสินค้าให้เช่าของผู้พัฒนาหลักในพื้นที่ศึกษาจำนวน 609 หลัง หรือคิดเป็นอุปทานคลังสินค้าให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 2,553,532 ตารางเมตร แบ่งเป็นอุปทานในภาคกลางจำนวน 1,477,329 ตารางเมตร และอุปทานในภาคตะวันออกจำนวน 1,076,203 ตารางเมตร

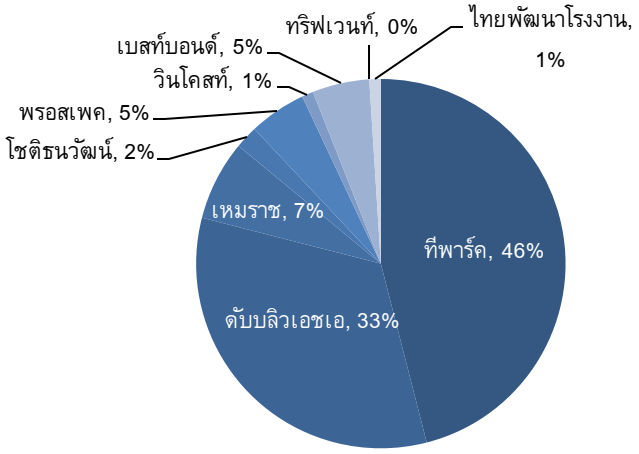
ณ เดือนมีนาคม 2558 อัตราการเช่าโดยรวมของคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ศึกษาคิดเป็นร้อยละ 80 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่ารวม โดยมีรายละเอียดอัตราการเช่าพื้นที่ในภาคกลาง และภาคตะวันออก เท่ากับร้อยละ 87 และร้อยละ 71 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาค	จำนวนอาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด (หลัง)	พื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	จำนวนอาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีผู้เช่า (หลัง)	พื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า
ภาคกลาง	320	1,477,329	273	1,280,613	87%
ภาคตะวันออก	289	1,076,203	192	706,300	71%
รวมทั้งหมด	**609**	**2,553,532**	**465**	**2,040,913**	**80%**

ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

เมื่อจำแนกตามผู้พัฒนาพบว่า ผู้พัฒนา 3 รายแรกครองส่วนแบ่งตลาดคลังสินค้าให้เช่าประมาณร้อยละ 86 ของอุปทานทั้งหมด โดยทีพาร์ค (รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุด มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่าทั้งสิ้น 1,164,688 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 46 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด ตามด้วยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มหาชน (รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) ("ดับบลิวเอชเอ") มีพื้นที่อาคารคลังสินค้าให้เช่ารวม 838,581 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 33 ของอุปทานคลังสินค้าทั้งหมด และ บริษัท เหมราช พัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) มีอุปทานอาคารคลังสินค้าให้เช่า 179,320 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 7 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

อุปทานอาคารคลังสินค้าให้เช่าจำแนกตามผู้พัฒนา ณ เดือนมีนาคม 2558



ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

หมายเหตุ :

- ทีพาร์ค หมายถึง บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยทีพาร์ค
- เหมราช หมายถึง บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยเหมราช
- ดับบลิวเอชเอ หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยดับบลิวเอชเอ
- พรอสเพค หมายถึง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
- เบสท์บอนด์ หมายถึง บริษัท เบสท์บอนด์แวร์เฮาส์ จำกัด
- โชติธนวัฒน์ หมายถึง บริษัท โชติธนวัฒน์ จำกัด
- ทริฟเวนท์ หมายถึง บริษัท ทริฟเวนท์ กรุ๊ป จำกัด
- วินโคสท์ หมายถึง บริษัท วินโคสท์ อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ไทยพัฒนาโรงงาน หมายถึง บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยไทยพัฒนาโรงงาน

อัตราค่าเช่าอาคารคลังสินค้าให้เช่าในขอบเขตพื้นที่ศึกษา อยู่ระหว่าง 135 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ถึง 220 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ คลังสินค้าที่สร้างขึ้นตามความต้องการโดยเฉพาะเจาะจงของลูกค้า (Build to Suit) จะมีค่าเช่าที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าคลังสินค้าสำเร็จรูป เนื่องจากอาคารมีคุณลักษณะเฉพาะตัว ดังนั้น ราคาค่าเช่าของอาคารคลังสินค้าแบบ Build to Suit จะขึ้นอยู่กับรายละเอียดจำเพาะตามข้อกำหนดที่ผู้เช่าต้องการ

ภาค	ราคาเสนอเช่าต่ำสุด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าสูงสุด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
ภาคกลาง	135	180	158
ภาคตะวันออก	135	220	178

ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าสำหรับคลังสินค้าให้เช่าจะขึ้นอยู่กับโซนที่ตั้งของคลังสินค้าให้เช่า โดยสามารถแบ่งได้เป็นคลังสินค้าให้เช่าที่ตั้งอยู่ในโซนปลอดอากร (Free Zone) และโซนทั่วไป (General Zone) โดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านคลังสินค้าให้เช่าให้ข้อมูลว่าอัตราค่าเช่าสำหรับคลังสินค้าให้เช่าและคลังสินค้าให้เช่าที่มีที่ตั้งอยู่ในโซนปลอดอากรจะสูงกว่าอัตราค่าเช่าในโซนทั่วไปประมาณ 10 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตรยังจะขึ้นอยู่กับขนาดของอาคารที่เช่า ซึ่งโดยทั่วไปแล้วผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของอาคารให้เช่าจะให้ส่วนลดสำหรับอาคารขนาดใหญ่ เมื่อพิจารณาจากข้อมูลในอดีตจะพบว่า ส่วนลดโดยทั่วไปสำหรับการเช่าอาคารขนาดใหญ่จะอยู่ระหว่าง 5 ถึง 10 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ ส่วนลดดังกล่าวยังอาจจะขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วยอาทิเช่น ลักษณะของอาคารที่เช่า และระดับของการแข่งขันสำหรับอาคารให้เช่าขนาดใหญ่ในเขตทำเลที่ตั้งนั้นๆ

สำหรับอุปทานของคลังสินค้าให้เช่าในอนาคตนั้น CBRE สำรวจพบว่ามีคลังสินค้าให้เช่าในภาคกลางและภาคตะวันออกที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างประมาณ 386,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 15 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าในปัจจุบัน โดยร้อยละ 52 ของอุปทานคลังสินค้าให้เช่าในอนาคตถูกพัฒนาโดยทีพาร์ค ทั้งนี้ โดยทั่วไประยะเวลาในการสร้างคลังสินค้าให้เช่าจะอยู่ที่ประมาณ 6 ถึง 8 เดือน

ผู้พัฒนา	ภูมิภาค	จำนวน (หลัง)	พื้นที่ระหว่างก่อสร้าง (ตารางเมตร)
ทีพาร์ค	พื้นที่ศึกษาทั้งหมด	30	203,000
ดับบลิวเอชเอ	ภาคกลาง	ไม่พบข้อมูล	69,000
โชติธนวัฒน์	ภาคตะวันออก	18	14,000
พรอสเพค	ภาคกลาง	6	11,000
วินโคสท์	ภาคตะวันออก	4	4,000
ทริฟเวนท์	ภาคตะวันออก	1	3,000
ทิพย์โฮลดิ้ง	ภาคกลาง	4	82,000
ทั้งหมด		**มากกว่า 63**	**386,000**

หมายเหตุ

- ทีพาร์ค หมายถึง บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด
- ดับบลิวเอชเอ หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- โชติธนวัฒน์ หมายถึง บริษัท โชติธนวัฒน์ จำกัด
- พรอสเพค หมายถึง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
- วินโคสท์ หมายถึง บริษัท วินโคสท์ อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มหาชน)
- ทริฟเวนท์ หมายถึง บริษัท ทริฟเวนท์ กรุ๊ป จำกัด
- ทิพย์โฮลดิ้ง หมายถึง บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด

6.2 โรงงานให้เช่า

จากรายงานการศึกษาสภาวะตลาดของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในพื้นที่ศึกษา ซึ่งได้แก่ภาคกลาง (กรุงเทพฯ ตอนเหนือและกรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออก) และพื้นที่ภาคตะวันออก (พื้นที่ในจังหวัดชลบุรี ระยอง ปราจีนบุรี และฉะเชิงเทรา) โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ("CBRE") พบว่า ณ เดือนมีนาคม 2558 มีจำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของผู้พัฒนาหลักในพื้นที่ศึกษาจำนวน 1,544 หลัง หรือคิดเป็นอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวนทั้งสิ้น 2,815,213 ตารางเมตร แบ่งเป็นอุปทานในภาคกลางจำนวน 1,230,220 ตารางเมตร และอุปทานในภาคตะวันออกจำนวน 1,584,993 ตารางเมตร

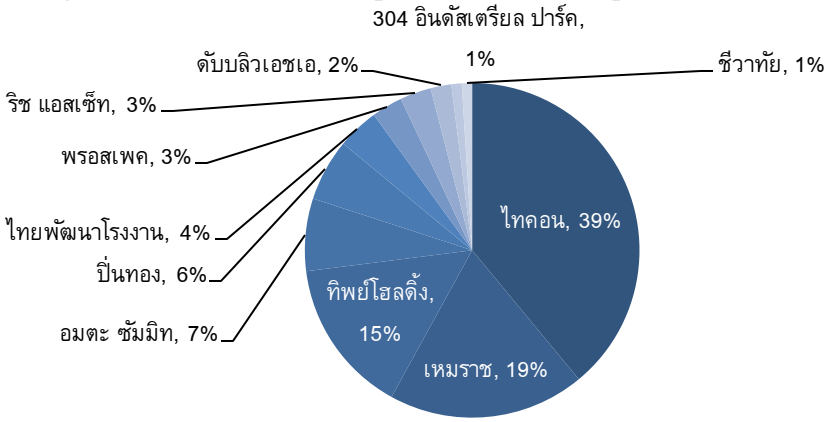
ช่วงก่อนวิกฤตน้ำท่วมในปี 2554 โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในภาคกลางโดยเฉพาะพื้นที่ในกรุงเทพฯ ตอนเหนือได้รับความนิยมสูงสุดเมื่อเทียบกับพื้นที่อื่นๆ ในขอบเขตที่ศึกษา เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นทำเลยุทธ์ศาสตร์ของอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ สำหรับในภาคตะวันออกตะวันออกจังหวัดชลบุรีเป็นพื้นที่ที่ได้รับความนิยมสูงสุดในการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า เนื่องจากระยะทางซึ่งใกล้กับศูนย์กลางการขนส่งสินค้า ทั้งในกรุงเทพฯ และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง

ภาพรวมอัตราการเช่าของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ณ สิ้นเดือนมีนาคม 2558 มีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 74 ของอุปสงค์โรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารวมสำหรับพื้นที่ศึกษา โดยมีรายละเอียดอัตราการเช่าพื้นที่ในภาคกลาง และภาคตะวันออก เท่ากับร้อยละ 71 และร้อยละ 76 ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาค	จำนวนอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด (หลัง)	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	จำนวนอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีผู้เช่า (หลัง)	พื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	อัตราการเช่า
ภาคกลาง	782	1,230,220	630	872,070	71%
ภาคตะวันออก	762	1,584,993	486	1,205,168	76%
รวมทั้งหมด	**1,544**	**2,815,213**	**1,116**	**2,077,238**	**74%**

เมื่อจำแนกตามผู้พัฒนาพบว่า ผู้พัฒนา 3 รายแรกครองส่วนแบ่งตลาดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าประมาณร้อยละ 73 ของอุปทานทั้งหมด โดยไทคอน (รวมถึงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง) มีส่วนแบ่งการตลาดมากที่สุด มีพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งสิ้น 1,111,680 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 39 ของอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด ตามด้วยบริษัท บริษัท เหมราช พัฒนาที่ดิน จำกัด มีพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ารวม 523,359 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 19 ของอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด และบริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด มีอุปทานอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า 430,181 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15 ของอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าทั้งหมด ตามลำดับ

อุปทานอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำแนกตามผู้พัฒนา ณ เดือนมีนาคม 2558



ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

หมายเหตุ :

- ไทคอน หมายถึง บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยไทคอน
- เหมราช หมายถึง บริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยเหมราช
- อมตะ ซัมมิท หมายถึง บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี้ บิลท์ จำกัด กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยอมตะ ซัมมิท
- ปิ่นทอง หมายถึง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยปิ่นทอง
- ไทยพัฒนาโรงงาน หมายถึง บริษัท ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยอินดัสเตรียล 1
- พรอสเพค หมายถึง บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด
- ริช แอสเซ็ท หมายถึง บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด
- ดับบลิวเอชเอ หมายถึง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่บริหารโดยดับบลิวเอชเอ
- 304 อินดัสเตรียล ปาร์ค หมายถึง บริษัท 304 อันดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
- ชีวาทัย หมายถึง บริษัท ชีวาทัย จำกัด

อัตราค่าเช่าอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในขอบเขตพื้นที่ศึกษา อยู่ระหว่าง 120 บาทต่อตารางเมตร ถึง 250 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ภาค	ราคาเสนอเช่าต่ำสุด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าสูงสุด (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ราคาเสนอเช่าเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
ภาคกลาง	120	250	185
ภาคตะวันออก	130	240	185

ที่มา : แผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ ซีบีอาร์อี

ราคาเสนอเช่าของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่านั้น มีความแตกต่างกันไปในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตปลอดอากร หรือเขตประกอบการค่าเสรี รวมถึงขนาดของโรงงาน คุณลักษณะของอาคาร และปริมาณของอุปทานของขนาดนั้นๆ ในพื้นที่

สำหรับอุปทานของอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในอนาคตนั้น CBRE สำรวจพบว่ามีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในภาคกลางและภาคตะวันออกที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างประมาณ 180,000 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 6 ของอุปทานโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในปัจจุบัน โดย บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด เป็นผู้พัฒนาอุปทานอาคารโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในอนาคตมากที่สุด มีพื้นที่อยู่ระหว่างก่อสร้างรวม 110,300 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 61 ของอุปทานโรงงานในอนาคตให้เช่าในอนาคต ตามด้วยไทคอนซึ่งมีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าอยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 41,100 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 23 ของอุปทานโรงงานในอนาคตให้เช่าในอนาคต

ผู้พัฒนา	**ภูมิภาค**	**จำนวน (หลัง)**	**พื้นที่ระหว่างก่อสร้าง (ตารางเมตร)**
ทิพย์โฮลดิ้ง	ภาคกลาง	59	110,300
ริช แอสเซท	ภาคกลาง	6	6,000
ปิ่นทอง	ภาคตะวันออก	ไม่พบข้อมูล	2,600
อมตะ ซัมมิท	ภาคกลาง	8	21,000
ไทคอน	พื้นที่ศึกษาทั้งหมด	15	41,100
ทั้งหมด		**มากกว่า 88**	**180,000**

หมายเหตุ

- ทิพย์โฮลดิ้ง หมายถึง ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด
- ริช แอสเซ็ท หมายถึง บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด
- ปิ่นทอง หมายถึง บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
- อมตะ ซัมมิท หมายถึง บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี้ บิลท์ จำกัด
- ไทคอน หมายถึง บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

7. โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์

7.1 การจัดตั้งกองทรัสต์

7.1.1 ข้อมูลทั่วไปของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์) ได้จัดตั้งขึ้นตามพ.ร.บ ทรัสต์ เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“TREIT”)

โดยมีทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ ทำหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุน ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, “REIT”) โดยผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ยื่นคำขอให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ได้มีคำสั่งรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ “TREIT” โดยเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ในหมวดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม และจะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ในด้านต่างๆ ซึ่งรวมถึงการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ การจัดหาแหล่งเงินทุน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้ง บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด (“ทีพาร์ค”) และ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (“ไทคอน”) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอนและ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ โดยรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง

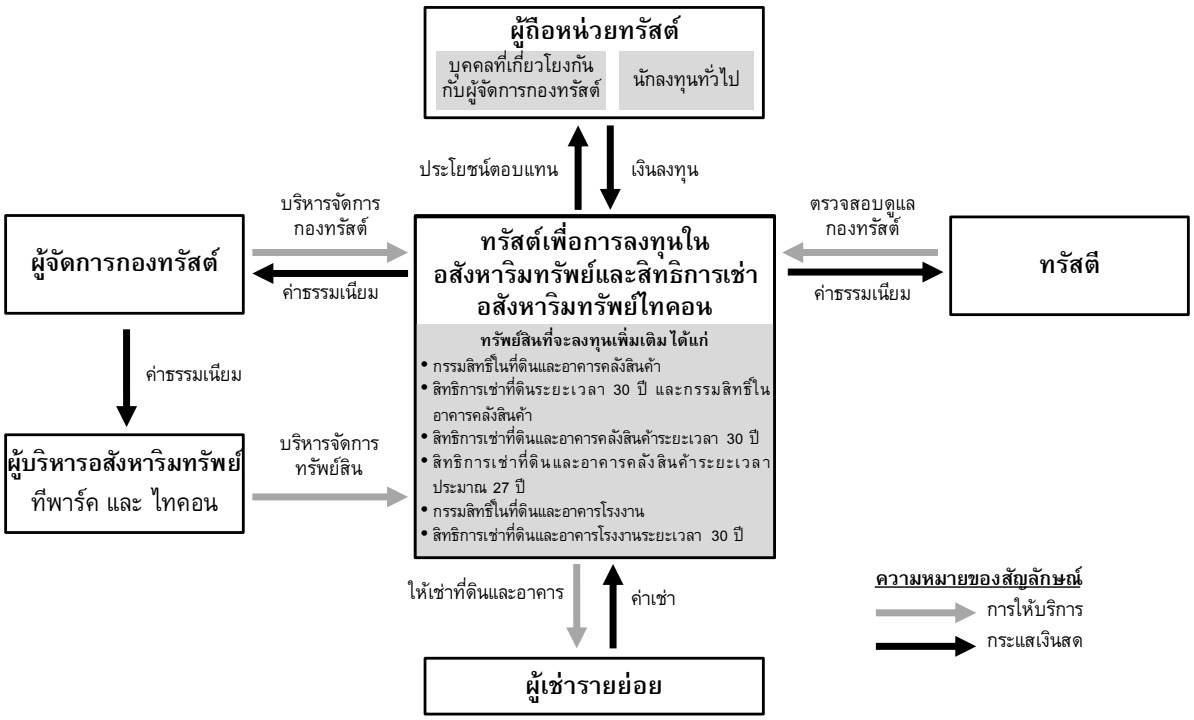
7.1.2 กระบวนการขั้นตอนในการเพิ่มทุน

ขั้นตอนที่ 1 การขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้มีการเพิ่มทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ใน 4 (สี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
ขั้นตอนที่ 2 การขออนุญาต	ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
ขั้นตอนที่ 3 การเสนอขาย	หลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในขั้นตอนที่ 2 ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน
ขั้นตอนที่ 4 การนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการจองซื้อและชำระค่าหน่วยทรัสต์

7.1.3 วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกรรมในตลาดทุนตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust, "REIT") ตามประกาศ ทจ. 49/2555 และมีวัตถุประสงค์ในการนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อกองทรัสต์นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ไปลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ จะแต่งตั้ง ทีพาร์ค และ ไทคอน เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) สำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งนี้ เพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนหรือมีไว้ซึ่งรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าเช่า ค่าบริการ และ/หรือ ค่าบริการส่วนกลาง โดยการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้การควบคุมและกำกับดูแลโดยทรัสตีเพื่อให้การดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ.ทรัสต์ รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด ทั้งนี้ กองทรัสต์จะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินหลักโดยการให้เช่าและ/หรือ ให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยจะไม่ดำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นเช่น ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น อีกทั้งจะไม่นำอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ออกให้เช่าแก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปใช้ประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

โครงสร้างของกองทรัสต์สามารถแสดงเป็นแผนภาพได้ดังต่อไปนี้



7.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งมีสรุปสาระสำคัญดังต่อไปนี้

คู่สัญญา	(1) บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ("ผู้ก่อตั้งทรัสต์") และในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ("ผู้จัดการกองทรัสต์") (2) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสตี ("ทรัสตี")
ชื่อ อายุ ประเภท และวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์	(1) ชื่อของกองทรัสต์คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือชื่อย่อว่า TREIT (2) มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป และนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ รับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการจัดการผลประโยชน์ที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
วันที่มีผลบังคับใช้	วันที่คู่สัญญาลงนามในสัญญาฉบับนี้ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนเงินจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสตี
ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์	เงินที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก

หน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1) สิทธิในการได้รับประโยชน์จากกองทรัสต์แบ่งออกเป็นหน่วย หน่วยละเท่าๆ กัน เรียกว่าหน่วยทรัสต์ หน่วยทรัสต์ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการเป็นผู้รับประโยชน์จากกองทรัสต์ ดังนี้ (ก) สิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนและเงินคืนทุนเมื่อเลิกกองทรัสต์ (ข) สิทธิในการได้รับเงินคืนทุนเมื่อมีการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ (ค) สิทธิในการโอนหน่วยทรัสต์ (ง) สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ (จ) สิทธิในการจำนำหน่วยทรัสต์ (ฉ) สิทธิอื่นๆ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดใน พ.ร.บ. ทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
ความรับผิดของผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสตีในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดอื่นใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถือนั้น (2) ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหนี้ของกองทรัสต์
ข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1) บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ (2) กองทรัสต์จะมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ทรัสตีจะถือหน่วยทรัสต์ได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่จะได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน
ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์	กองทรัสต์ไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ อย่างไรก็ดี หากการโอนหน่วยทรัสต์จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใด ถือหน่วยทรัสต์เกินข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์จะปฏิเสธการโอนหน่วยทรัสต์ในส่วนที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยเกินข้อจำกัดการถือหน่วยทรัสต์

การเพิ่มทุนของกองทรัสต์	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ดำเนินการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์สามารถเพิ่มทุนได้เมื่อมีวัตถุประสงค์ในการเพิ่มทุนดังต่อไปนี้ (ก) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก (ข) เพื่อดำเนินการก่อสร้าง ต่อเติม ปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาด หรือความต้องการของลูกค้า หรือเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ (ค) เพื่อนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนมาชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (ง) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนในประกาศ สร. 26/2555 (จ) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด (ฉ) วัตถุประสงค์อื่นตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ และ/หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด (2) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่า การจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หากเป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้าน และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ ต้องดำเนินการเพิ่มทุนให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติอนุมัติเพิ่มทุน

การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ (ต่อ)	(3) การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุน จะต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หากเป็นการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านและผู้จัดการกองทรัสต์ต้องขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์กับสำนักงาน ก.ล.ต.
การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์สามารถลดทุนได้เมื่อมีวัตถุประสงค์ในการลดทุนดังต่อไปนี้ (ก) เมื่อกองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว (ข) มูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ลดลงจากการประเมินค่า หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน (ค) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลังทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (ง) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามรายการเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (จ) เฉพาะในการลงทุนครั้งแรกของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์ระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูล แต่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์บางรายการ และมีเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ (ฉ) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ (ช) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ โดยต้องได้รับคะแนนจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน เว้น

	แต่กรณีที่สามารถดำเนินการลดทุนชำระแล้วได้โดยไม่ต้องมีมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่ลดทุนชำระแล้วตามกรณี (ก) – (จ) ข้างต้น
การลงทุนของกองทรัสต์	<u>ทรัพย์สินที่กองทรัสต์สามารถลงทุน</u> ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด โดยการลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งมีสองประเภทดังนี้ (1) <u>การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์</u> (ก) กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือ สำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วง) อสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอันเป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (ข) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. หรือเป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. (ค) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก ที่ได้มาพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามีในแต่ละครั้ง) รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (หากมี) (ง) กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย (จ) เฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินหลักในครั้งแรกอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มามีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท (ฉ) การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมต้องเป็นการลงทุนผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับ

	กองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง (2) <u>การลงทุนในทรัพย์สินอื่น</u> กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารสภาพคล่องหรือหาดอกผลจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ ตามประกาศ สร. 26/2555 <u>เงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สิน</u> ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถใช้ดุลพินิจในการพิจารณากำหนดเงื่อนไขการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยในกรณีที่มีการกำหนดเงื่อนไขดังกล่าว จะต้องเปิดเผยไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขการลงทุนดังกล่าว รวมถึงตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก	(1) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง (ก) ตรวจสอบหรือสอบทาน (การทำ Due Diligence) ข้อมูลและสัญญาต่าง ๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ถ้ามี) เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง โดยในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า หรือผู้โอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการวิเคราะห์ข้อมูลด้วย (ข) ประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักอย่างน้อยตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ค) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดจากการผิดสัญญาเช่า หรือการไม่บังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสตีและผู้ถือหน่วยทรัสต์ (2) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม นอกจากจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้างต้นแล้ว จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) จะต้องเป็นรายการที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เหมาะสม และไม่มีผู้มีส่วนได้เสียร่วมตัดสินใจในการเข้าทำธุรกรรมนั้น (ข) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (3) การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ (ก) ก่อนการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ข) ต้องกระทำโดยเปิดเผย และเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ สมเหตุสมผลและใช้ราคาที่เป็นธรรม ค่าใช้จ่ายในการเข้าทำธุรกรรมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์อยู่ในอัตราที่เหมาะสม และไม่มีผู้มีส่วนได้เสียร่วมตัดสินใจในการเข้าทำธุรกรรมนั้น (ค) หากการจำหน่ายทรัพย์สินหลักนั้นเกิดขึ้นก่อน 1 ปีนับ

	แต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น และเป็นการจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม จะต้องเป็นกรณีที่จำเป็นและสมควรโดยได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย (4) การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมหรือการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ จะต้องมีกระบวนการขอความเห็นชอบ ดังนี้ (ก) หากเป็นทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ (ข) หากเป็นทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของทรัสต์ ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์	(1) กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินได้ ด้วยวิธีการต่างๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การออกตราสารประเภทต่างๆ ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนด อาทิเช่น ตราสารหนี้ หุ้นกู้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม ทั้งนี้ไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมโดยมีทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นหลักประกันหรือไม่ก็ตาม (2) จำนวนเงินที่กู้ยืมจะต้องไม่เกินสัดส่วนที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (3) กองทรัสต์อาจก่อภาระผูกพันตามข้อกำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การนำทรัพย์สินของกองทรัสต์ไปเป็นหลักประกันการชำระเงินกู้ยืม (4) ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์ หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสตี และทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามร่วมกันในการเข้าทำสัญญา และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง (5) กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงิน หรือก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับทรัสตีได้

การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	(1) การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในการเข้าทำธุรกรรม ไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรมนั้น (2) เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนแล้ว การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ต้อง ● ได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ● ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ ● ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี	(1) การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสตี ต้องมีสาระสำคัญไม่ขัดหรือแย้งกับมาตรา 31 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง (2) ให้ถือว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสตีของกองทรัสต์มิได้ในกรณีดังนี้ (ก) มีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ดังนี้ 1. เป็นผู้ถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์เกินร้อยละ 5 2. มีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นในทรัสตีเกินร้อยละ 5 3. มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในทรัสตีเป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ในผู้จัดการกองทรัสต์ 4. มีกรรมการหรือผู้บริหารของทรัสตีเป็นบุคคลเดียวกับกรรมการหรือผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์ 5. มีความเกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับผู้จัดการกองทรัสต์ทำนองเดียวกับ 1 – 4 ข้างต้น หรือในลักษณะอื่นอย่างมีนัยสำคัญที่อาจทำให้

	ทรัสตีขาดความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ (ข) เป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จะจำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเป็นอิสระ (3) หากปรากฏข้อเท็จจริงภายหลังเข้าเป็นทรัสตีของกองทรัสต์ว่าทรัสตีขาดความเป็นอิสระ ให้ทรัสตีแจ้งสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมแสดงมาตรการที่สมเหตุสมผลและน่าเชื่อได้ว่าจะทำให้ทรัสตีปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงดังกล่าว และให้ดำเนินการตามมาตรการที่แสดงไว้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น (4) ทรัสตีจะกระทำการใดที่ขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์หรืออาจทำให้ทรัสตีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (ก) มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (ข) มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้วโดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการกระทำที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ คือคัดค้านไม่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดตามที่ระบุไว้ในประกาศปัจจุบัน
การขอมติและการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1) วิธีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องทำโดยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เท่านั้น เว้นแต่มีประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน อนุญาตให้มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยไม่ต้องมีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) การประชุมสามัญประจำปี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ขึ้นภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์ (ข) การประชุมวิสามัญ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมวิสามัญประจำปีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีดังต่อไปนี้ 1 เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการจัดการ

	กองทรัสต์ 2 เมื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ (2) เหตุในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การออกตราสารหนี้ หรือหลักทรัพย์ประเภทหนี้ (ค) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ เฉพาะกรณีที่ต้องได้รับมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ฉ) การเปลี่ยนแปลงทรัสตี (ช) การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือเป็นการเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากอัตราสูงสุดที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ฌ) การเลิกกองทรัสต์ (ญ) เหตุอื่นใดตามที่ทรัสตี และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว (ฎ) เหตุอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด (3) องค์ประชุม ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้ว

	ทั้งหมด จึงจะครบองค์ประชุม (4) วิธีการนับคะแนนเสียง ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 เสียงต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา (5) มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ก) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน (ข) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 1 การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ 2 การเพิ่มทุนแบบกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้เงินทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ เว้นแต่เป็นการลดทุนชำระแล้วตามเหตุที่ไม่จำเป็นต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ 3 การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ 4 การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า 5 การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 6 การเปลี่ยนแปลงทรัสตี 7 การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ 8 การเลิกกองทรัสต์
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่สิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น (2) กองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง เว้นกรณีที่กองทรัสต์มียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

การจำกัดสิทธิและประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์	ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนดในเรื่องข้อจำกัดการถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจำกัดสิทธิและประโยชน์ตอบแทนและสิทธิออกเสียงลงคะแนนดังต่อไปนี้ (1) ไม่นับเสียงในส่วนของหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือเกินกว่าอัตราที่กำหนด (2) เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทน รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะผลประโยชน์ตอบแทน ในส่วนของหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือเกินกว่าอัตราที่กำหนดดังกล่าว โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น
ทรัสตีและสิทธิหน้าที่ของทรัสตี	ทรัสตีต้องเป็นบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี และยอมรับที่จะเข้าทำหน้าที่เป็นทรัสตีสำหรับกองทรัสต์ <u>สิทธิของทรัสตี</u> การใช้อำนาจและการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสตีในการจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสตีซึ่งจะมอบหมายให้บุคคลอื่นมิได้ เว้นแต่มิใช่เรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้ความชำนาญทางวิชาชีพเยี่ยงทรัสตี หรือการดำเนินการอื่นใดที่ทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นได้ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด โดยในกรณีดังกล่าว ทรัสตีต้องดำเนินการให้บุคคลดังกล่าวดำเนินการหรือปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ขัดกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อเนื่องและไม่เกิดผลเสียหายต่อกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกิดความเสียหายขึ้นกับกองทรัสต์จากการกระทำของบุคคลดังกล่าว ทรัสตีตกลงร่วมรับผิดชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กองทรัสต์ <u>หน้าที่ของทรัสตี</u> มีดังนี้ (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (2) เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถาม และให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ขอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติว่าเป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัสตีและสิทธิหน้าที่ของทรัสตี (ต่อ)	(3) ทรัสตีต้องจัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุสมผลเพื่อให้มั่นใจว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม (4) ทรัสตีต้องแยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี (5) บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น (6) ในการเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอก ต้องแจ้งต่อบุคคลภายนอกเป็นลายลักษณ์อักษรเมื่อเข้าทำนิติกรรมหรือธุรกรรมดังกล่าวว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสตี (7) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ขั้นต่ำในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยระบบงานการติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสตี และประกาศ กร. 14/2555 (8) ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด (9) ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ได้รับมอบหมายงานรายอื่น (หากมี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง (10) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้ได้รับมอบหมายงานรายอื่น (หากมี) เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (11) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง (12) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ งดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ ทรัสตีต้องจัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์นั้น และดำเนินการแก้ไขยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร หน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศ สร. 26/2555 และประกาศกร. 14/2555

การเปลี่ยนแปลงทรัสตี	การเปลี่ยนแปลงทรัสตี อาจมีขึ้นได้ด้วยเหตุดังต่อไปนี้ (1) เมื่อทรัสตีลาออกจากการทำหน้าที่ทรัสตีโดยสมัครใจ (2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนทรัสตี (3) ในกรณีที่ทรัสตีนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ไปเปิดเผยหรือใช้ประโยชน์โดยมิชอบ เพื่อก่อหรืออาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อกองทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาถอดถอนทรัสตี (4) เมื่อทรัสตีสิ้นสภาพนิติบุคคล หรือเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทรัสตีมีมติให้เลิกกิจการบริษัททรัสตี (5) เมื่อทรัสตีถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของทรัสตี และ/หรือทรัพย์สินของทรัสตีทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (6) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของทรัสตีว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้ผู้จัดการกองทรัสต์ทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป (7) เมื่อคณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี ทั้งนี้ ทรัสตีรายเดิมต้องปฏิบัติหน้าที่ทรัสตีของกองทรัสต์ต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทรัสต์ให้แก่ทรัสตีรายใหม่ หรือตามคำสั่งของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อย เว้นแต่กรณีตาม (4) หรือ (5) ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) ปฏิบัติหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิม

การแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่	ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี และยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสตีสำหรับกองทรัสต์เพื่อทำหน้าที่แทนทรัสตีรายเดิมภายใน 180 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับหนังสือบอกกล่าวการลาออกจากทรัสตี หรือวันที่ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้ถอดถอนทรัสตี หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการตั้งทรัสตีรายใหม่ได้สำเร็จภายในเวลาดังกล่าว ทรัสตีสามารถแต่งตั้งบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี เพื่อทำหน้าที่เป็นทรัสตีรายใหม่แทนตนได้ตามที่เห็นสมควร และหากทรัสตีไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ได้สำเร็จภายใน 180 วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถตั้งทรัสตีรายใหม่ได้สำเร็จ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ หากไม่สามารถแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกกองทรัสต์ โดยให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยได้รับค่าตอบแทนตามที่ศาลกำหนด
ผู้จัดการกองทรัสต์และอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ขอบเขตและอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อจัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เป็นการดำเนินงานทางธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการลงทุน การกู้ยืมเงิน และการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญาและการดำเนินกิจการต่างๆ รวมถึงการจัดการหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมายและได้รับความเห็นชอบจากทรัสตีจัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และมีอำนาจหน้าที่หลักดังต่อไปนี้ <u>หน้าที่ทั่วไป</u> (1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. (3) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ (4) ดำเนินการเพิ่มทุน/ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์และอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ต่อ)	<u>หน้าที่ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล</u> (1) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ (2) ชี้แจง หรือส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ <u>หน้าที่เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์</u> (1) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (2) ดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่ายจ่ายโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย (3) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง (4) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (5) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ (6) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น (7) ให้ความช่วยเหลือทรัสตีในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ (8) ในกรณีมีการขาย ซื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้ทรัสตีสามารถ ขาย ซื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้ (9) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ และแผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

ผู้จัดการกองทรัสต์และอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ (ต่อ)	<u>หน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์</u> (1) ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยในการจัดเก็บเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ (2) ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์ (3) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึง เงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์ (4) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ (5) เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ (Petty Cash) (6) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (7) ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัสตี ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีเป็นครั้งคราว <u>หน้าที่อื่นๆ</u> (1) ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาที่ไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา และหากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสีย ต้องมิให้ที่ปรึกษาผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น (2) ดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
ความรับผิดและข้อจำกัดความรับผิดของผู้จัดการกองทรัสต์	(1) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ หรือปฏิบัติหน้าที่ด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือจงใจกระทำผิดหน้าที่ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ (2) ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ต้องรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือบุคคลใดๆ จากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ หากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ รวมทั้งด้วยความชำนาญ โดยปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรมเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) แต่ผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้อง

ความรับผิดและข้อจำกัดความรับผิดของผู้จัดการกองทรัสต์ (ต่อ)	เรียกร้องต่อผู้ที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริง
การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์	เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ได้แก่ (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออก (2) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดผลแล้ว (3) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศ สช. 29/2555 (4) การให้ความเห็นชอบของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ (5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ให้เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ (6) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติให้เลิกกิจการ (7) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ (8) เมื่อทรัสตีถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับนี้ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ สร. 26/2555 ประกาศ สช. 29/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วันหลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากทรัสตีให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย

การแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่	ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลที่เหมาะสมช่วยเหลือตนเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยขอบเขต อำนาจ หน้าที่หลักของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้จัดการกองทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหน้าที่ต่าง ๆ ดังนี้ (1) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ (2) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหนังสือชี้ชวน แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. (3) จัดหาและนำเสนอทรัพย์สินหลักแก่ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อพิจารณาการลงทุนเพิ่มเติมอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (4) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง ฟื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้อยู่ในสภาพดี (5) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น (6) ดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในการจัดการกองทรัสต์	(1) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องมีมาตรการหรือกลไกให้การจัดการกองทรัสต์เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในประกาศ สช. 29/2555 และประกาศ กร. 14/2555 (2) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่น ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ดังกล่าวต้องไม่มีนโยบายการลงทุนที่เหมือนหรือใกล้เคียงกับนโยบายการลงทุนของกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่กองทรัสต์อื่นแปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์	การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

	การแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์มี 2 กรณี ดังนี้ (1) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในกรณีทั่วไป ผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับทรัสตีสามารถแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้โดยการทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีเห็นสมควรโดยไม่ต้องขอมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีดังนี้ (ก) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ (ข) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการและบริหารจัดการใดของกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยมีผลให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาก่อตั้งทรัสต์เปลี่ยนแปลงไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ หรือคำสั่งที่ออกใหม่ดังกล่าว ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามข้อ (ง) (ค) การแก้ไขเพิ่มเติมข้อผิดพลาดที่ชัดแจ้ง และการแก้ไขเพิ่มเติมนั้นไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ง) การแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีอื่นๆ ซึ่งไม่ขัดกับผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือก่อให้เกิดความรับผิดชอบมากขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ และไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายใดๆ มากเกินสมควรแก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีหน้าที่ในการจ่ายเงินสำหรับหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นหรือทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องรับภาระหน้าที่เพิ่มเติม (2) นอกเหนือจากที่ระบุข้างต้น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ดังต่อไปนี้ (ก) การแก้ไขเพิ่มเติมเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ ต้องได้รับมติอย่างน้อย 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออกเสียง (ข) กรณีอื่นใดตามที่ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ซึ่งไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ต้องได้รับมติเสียงข้างมากของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ต่อ)	เมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์แล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องส่งหนังสือบอกกล่าวการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไปให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ ทรัสตีได้ก่อขึ้นเนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ ให้เรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์
การเลิกกองทรัสต์	(1) เหตุในการเลิกกองทรัสต์ มีดังนี้ (ก) เมื่อจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงน้อยกว่า 35 ราย (ข) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลักและผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว (ค) ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (ง) ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์ (จ) เฉพาะในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนทั้งหมดทุกรายการตามที่ระบุในแบบแสดงรายการข้อมูล แต่เกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรให้เลิกกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม แม้ทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาให้ลงทุนจะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ 1 กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ว่าบางรายการหรือทั้งหมด เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือตามรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูล หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้ และ/หรือ 2 เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีผลให้ทรัพย์สินดังกล่าวด้อยค่าลงอย่างมีนัยสำคัญหรือเป็นอุปสรรคที่ทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวได้ และ/หรือ 3 มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินดังกล่าว และผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทรัสต์

การเลิกทรัสต์ (ต่อ)	(ฉ) ในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แต่ไม่สามารถตั้งทรัสตีรายใหม่ได้สำเร็จ (ช) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด (2) การดำเนินการในการเลิกกองทรัสต์ (ก) เมื่อมีการเลิกกองทรัสต์ ทรัสตีต้องรายงานต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์โดยไม่ชักช้า โดยการแจ้งเหตุในการเลิกกองทรัสต์จะต้องมีรายละเอียดขั้นต่ำตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (ข) ทรัสตีต้องแจ้งไปยังผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกรายถึงเหตุในการเลิกกองทรัสต์ วันเลิกกองทรัสต์ รวมทั้งขั้นตอนในการเลิกกองทรัสต์ และการชำระบัญชีกองทรัสต์ ระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง และประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รายงานเหตุในการเลิกกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ดังกล่าว (3) กระบวนการในการเลิกกองทรัสต์ (ก) ทรัสตีต้องดำเนินการชำระบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ นับตั้งแต่วันเลิกกองทรัสต์ จะไม่มีการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยทรัสต์ หรือออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม (ข) จัดให้มีการทำงบการเงินของกองทรัสต์ ณ วันเลิกกองทรัสต์ โดยผู้สอบบัญชีซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. (ค) เมื่อทรัสตีชำระบัญชีของกองทรัสต์เสร็จ ทรัสตีจะต้องจัดทำรายงานการเสร็จสิ้นการชำระบัญชีเพื่อแจ้งการเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงแจ้งไปยังหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี) (ง) หลังจากที่ทรัสตีได้แจกจ่ายเงินคืนทุนทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และจัดทำรายงานการเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้วเสร็จ ให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทั้งหลาย (หากมี) เป็นอันสิ้นผลไป และให้กองทรัสต์ระงับสิ้นไป

การเลิกทรัสต์ (ต่อ)	(จ) ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ เนื่องจากไม่สามารถแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่แทนทรัสตีรายเดิมซึ่งสิ้นสภาพนิติบุคคล เลิกกิจการ หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้ดำเนินการแทนทรัสตี (4) ทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์มีสิทธิดำรงเงินที่ได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามที่จำเป็นเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายค่าตอบแทนของทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์ได้ ตามที่เห็นสมควร จนกว่าการชำระบัญชีแล้วเสร็จ (5) ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะยังคงอยู่ตามที่จำเป็นจนกว่าการชำระบัญชีของกองทรัสต์จะแล้วเสร็จ
กฎหมายที่ใช้บังคับ	กฎหมายไทย

7.3 ช่องทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะสามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้ในช่วงเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี

8. ผู้จัดการกองทรัสต์

8.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (TICON Management Company Limited)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	175 ชั้น 13/1 (ห้อง 1308) อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-679-6565
โทรสาร	02-287-3153
เว็บไซต์	www.ticon.co.th/en/treit
อีเมลล์	ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ Charasrit.a@ticon.co.th, Dolaporn.s@ticon.co.th
เวลาทำการ	8.30 น. ถึง 17.30 น.
ประเภทธุรกิจ	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาทต่อหุ้น

8.2 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น(หุ้น)	การถือหุ้น
1.	บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	699,996	69.9996%
2.	Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd.	300,000	30.0000%
3.	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	1	0.0001%
4.	นางสาวจันทิมา จริยะโชติภูมิ	1	0.0001%
5.	นางสาววริษฐา เลิศทิวากร	1	0.0001%
6.	นางสาวปริ่มโอภา ณัชชาจารุวิทย์	1	0.0001%
	รวม	1,000,000	100.00%

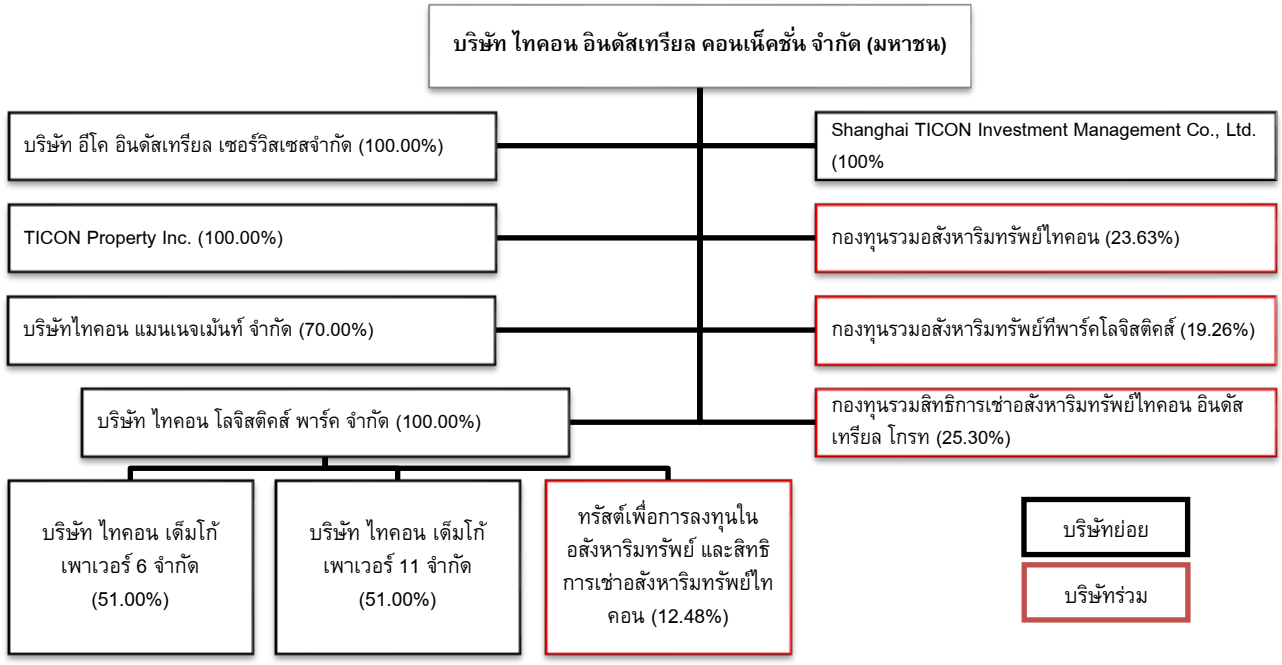
ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ไทคอนเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย ณ ปัจจุบัน ไทคอนถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 70.00 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดไทคอนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง (Industry: Property & Construction) ในหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector: Property Development) นอกจากนี้ ไทคอนยังจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รายละเอียดเกี่ยวกับไทคอนแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หัวข้อ 4.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager)

Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte.Ltd. ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทรัสต์ และปัจจุบันถือหุ้นในผู้จัดการกองทรัสต์คิดเป็นประมาณร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว มีที่ตั้งอยู่ในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทย่อยของ Mitsui & Co., Ltd. ซึ่งมีเครือข่ายธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดของโลกบริษัทหนึ่งดำเนินธุรกิจหลากหลายชนิด เช่น การค้าขาย การลงทุน และ การให้บริการ ทั้งนี้ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. มิได้มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับไทคอน แต่อย่างใด

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มไทคอน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558



รายชื่อนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์

นิติบุคคลในประเทศ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	การถือหุ้น
1.	บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	ไทคอน	4,999,984	99.99%
2.	บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	ไทคอน	249,999,993	99.99%

ที่มา ไทคอน

นิติบุคคลในต่างประเทศ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

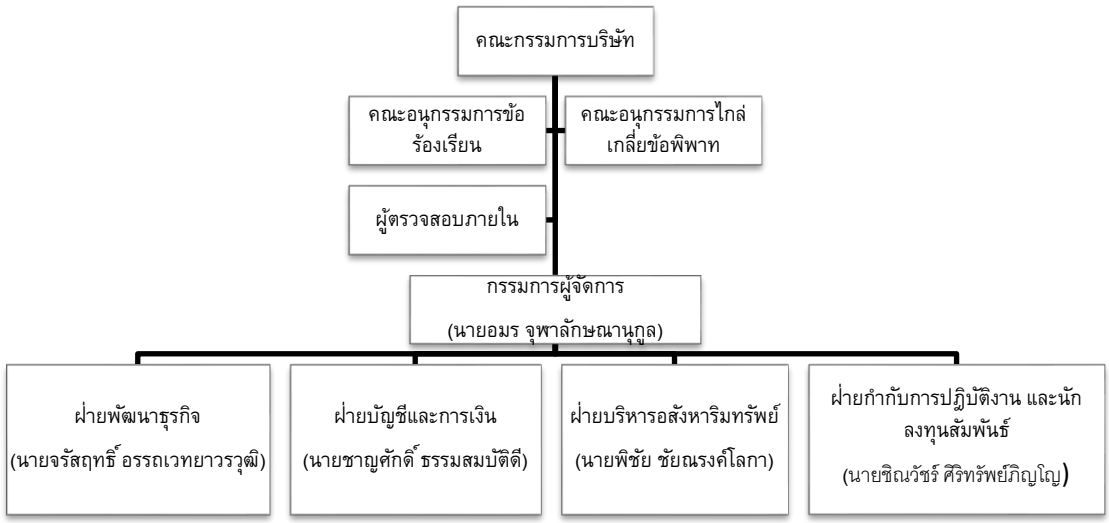
ลำดับ	ชื่อนิติบุคคล	ชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	การถือหุ้น
1.	Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd.	ไทคอน	2,000,000	100.00%
2.	TICON Property Inc.	ไทคอน	6,000,000	100.00%

ที่มา ไทคอน

8.3 โครงสร้างการจัดการ

โครงสร้างการจัดการของผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และเจ้าหน้าที่บริหารตามโครงสร้าง ดังนี้

8.3.1 แผนผังโครงสร้างการจัดการ



ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

8.3.2 คณะกรรมการบริษัท

ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะกรรมการ 1 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัทซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
1.	นายสรร วิเทศพงษ์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ	ปริญญาตรี / เศรษฐศาสตร์	• เลขานุการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (ปัจจุบัน) • กรรมการกำกับกิจการพลังงาน– สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน • นักวิชาการคลังผู้ทรงคุณวุฒิ – กระทรวงการคลัง • กรรมการบริหาร – ธนาคารโลก กรุงวอชิงตัน ดี.ซี. • ที่ปรึกษา - กระทรวงการคลัง • กรรมการ - การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย • กรรมการ - การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
2.	นายโสภณ บุณยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	ปริญญาโท / บัญชี	• กรรมการผู้จัดการ – บจก. วีเน็ท แคปปิตอล • กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ – บมจ. หลักทรัพย์เอเซียพลัส

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
				• กรรมการวิชาชีพด้านการศึกษาและเทคโนโลยีการบัญชี – สภาวิชาชีพบัญชี • กรรมการวิชาชีพด้านบัญชีบริหาร – สภาวิชาชีพบัญชี • อนุกรรมการทดสอบการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการสอบบัญชี– สภาวิชาชีพบัญชี • กรรมการ – บจก. โคแอน • กรรมการ – บจก. แองเคอร์โซลูชั่นส์ • กรรมการ – บมจ. ซังโกะ ไดคาซติ้ง • กรรมการ – บจก. คอปเปอร์ไวร์ด • กรรมการ – ศูนย์บริหารทรัพย์สินทางปัญญา มหาวิทยาลัยมหิดล • กรรมการ – บจก. มอริสันซีเคเอส • กรรมการ – บจก. เน็ทแบนด์ คอนซัลติ้ง • กรรมการ – บจก. วินท์คอม เทคโนโลยี • กรรมการ – บจก. เอ็นทีเอ็น โซลูชั่น • กรรมการ – บจก. ไอ-วิชั่น โซลูชั่น • กรรมการ – บจก. ไทย ออโตโมทีฟ วีซีเอฟ • กรรมการ – บจก. บลูฟิช โซลูชั่น • กรรมการ – บจก. เดอะแวลลูซิสเตมส์ • กรรมการผู้จัดการใหญ่ – บจก. ไทยอินคิวเบเตอร์ ดอท คอม
3.	นายวีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการ	ปริญญาโท / วิศวกรรมศาสตร์	• กรรมการ –Shanghai TICON Investment Management Co., Ltd. • กรรมการผู้จัดการ – บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น • กรรมการ – บจก. ไทคอน โลจิสติคส์พาร์ค • กรรมการ – บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส
4.	Mr. Kiyoshi Okubo	กรรมการ	Master of Engineering	• General Manager of Financial & New Business Department - Mitsui & CO. (Asia Pacific) Pte. Ltd. • General Manager in Corporate Planning Division - JA Mitsui Leasing Corporation • General Manager of Corporate Investment Division - Mitsui & Co Ltd.
5.	นายชาย วินิชบุตร	กรรมการ	ปริญญาตรี / บริหารธุรกิจ	• กรรมการ – บจก. อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส • กรรมการ – บมจ. ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น • กรรมการ – บจก. บางกอกออฟฟิศ 3 • กรรมการ – บมจ. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ • กรรมการผู้จัดการ - บจก. โรจนะ พร็อพเพอร์ตี้
6.	นายอมร จุฬาลักษณานุกูล	กรรมการผู้จัดการ	ปริญญาโท / บริหารการจัดการ	• พิจารณาสรรหาหาธุรกิจจากกลุ่มลูกค้าของธนาคาร ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย (จำกัด) มหาชน รวมทั้งหาลูกค้ารายใหม่ให้กับธนาคารจัดหาและนำเสนอผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ ที่ทางธนาคารให้บริการทั้งผลิตภัณฑ์ทางด้านสินเชื่อการให้คำแนะนำทางด้านผลิตภัณฑ์ทางการเงินและ ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ทางด้านวาณิชธนกิจ • ร่วมพิจารณา กลั่นกรองและตัดสินใจในการนำเสนอกับทางธนาคารเพื่อพิจารณาอนุมัติในการให้บริการต่างๆดังกล่าว กลุ่มลูกค้าที่ดูแลจะอยู่ในอุตสาหกรรม

ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
				ต่างๆ โดยเน้นที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์

<u>กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัท</u>

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทได้แก่ กรรมการ 2 คนในลำดับที่ 3 ถึง 6 ลงรายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตัวบริษัทเอง และหน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์ภายใต้การบริหาร ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. <u>หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทต่อตัวบริษัท</u>

ก. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง และรักษาผลประโยชน์ และมีความรับผิดชอบที่เป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น

ข. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัท และกำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายบริหารดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายและกฎระเบียบอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ค. รายงานให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงผลประกอบการของบริษัทในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ง. ดำเนินการให้มีรายงานทางการเงิน การควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิผลและเชื่อถือได้

จ. ควบคุม ดูแล ให้ฝ่ายบริหารมีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างมีจริยธรรม และมีความเท่าเทียมกัน

ฉ. มีความพร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองอย่างเป็นอิสระในการพิจารณากำหนดกลยุทธ์ การบริหารงาน การแต่งตั้งกรรมการ และการกำหนดมาตรฐานการดำเนินงาน ตลอดจนพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นหรือฝ่ายจัดการ ในกรณีที่มีความเห็นขัดแย้งในเรื่องที่มีผลกระทบต่อความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกราย

ช. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ซ. กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ

ฌ. กรรมการอิสระจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน

ญ. พิจารณาเสนอวาระการประชุม กรณีที่เห็นว่ามีเรื่องที่สำคัญที่คณะกรรมการควรพิจารณา และยังมิได้มีการบรรจุไว้ในวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

ฎ. รายงานข้อมูลตาม “แบบรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ/ผู้บริหาร” ต่อบริษัท ตามเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

ฏ. พิจารณาคัดเลือก แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการเดิมที่พ้นจากตำแหน่ง รวมทั้งคัดเลือก เสนอแต่งตั้งกรรมการเพิ่มเติมต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

ฐ. ในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการสามารถขอคำแนะนำหรือความเห็นทางวิชาชีพจากที่ปรึกษาภายนอกเกี่ยวกับการดำเนินกิจการ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

ฑ. พิจารณาและอนุมัติเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานที่สำคัญของบริษัท เช่น การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท การจัดประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท การคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท เป็นต้น

ฒ. กรรมการใหม่ควรเข้ารับการปฐมนิเทศความรู้เกี่ยวกับการประกอบธุรกิจของบริษัท โดยคณะผู้บริหารหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย

2. <u>หน้าที่และความรับผิดชอบต่อกองทรัสต์</u>

ก. กำหนดนโยบายที่สำคัญของกองทรัสต์ ได้แก่ นโยบายการลงทุน การให้เช่าทรัพย์สิน การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ข. พิจารณาอนุมัติการซื้อหรือขายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามนโยบายของบริษัท

ค. พิจารณาอนุมัติการจัดหาแหล่งเงินทุนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแหล่งที่มาของเงินทุน จำนวนของเงินทุน ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ง. ดูแลจัดการให้ผู้บริหารมีการรายงานผลประกอบการของกองทรัสต์ รวมทั้งรายงานประเด็นต่างๆ ที่สำคัญต่อคณะกรรมการในทุกๆ ไตรมาส หรือในเวลาอันสมควร

จ. พิจารณาอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ฉ. พิจารณาอนุมัติการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์

ช. พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ และกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยกรรมการผู้มีส่วนได้เสียในเรื่องนั้นๆ จะไม่มีสิทธิออกเสียง

ซ. กรรมการอิสระพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการที่เกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการซื้อขายทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ

ฌ. กรรมการอิสระเป็นผู้แต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายใน

ญ. พิจารณาอนุมัติแนวทางดำเนินการเพื่อบริหารความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์

ฎ. ดูแลให้กองทรัสต์มีการควบคุมภายในที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์

ฏ. แต่งตั้งคณะอนุกรรมการข้อร้องเรียนและข้อพิพาท ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้ดำเนินการแก้ไขข้อร้องเรียนและข้อพิพาทเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอกตามการเสนอของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์

ฐ. คัดเลือก เสนอแต่งตั้ง เสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ รวมทั้งจัดประชุมผู้สอบบัญชีอิสระตามความเหมาะสม

ฑ. หากกรรมการรับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญอันจะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ กรรมการจะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของกองทรัสต์ในช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมก่อนที่ข้อมูลในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และจะต้องไม่เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยผู้ฝ่าฝืนอาจได้รับโทษตามกฎหมาย

8.3.4 ผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารของบริษัท มีดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
1. นายอมร จุพาลักษณานุกูล	กรรมการผู้จัดการ	ปริญญาโท / บริหารการจัดการ	- รับผิดชอบในการหาธุรกิจจากกลุ่มลูกค้าของธนาคาร ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย (จำกัด) มหาชน รวมทั้งหาลูกค้ารายใหม่ให้กับธนาคารและนำเสนอผลิตภัณฑ์ต่างๆ ที่ทางธนาคารให้บริการทั้งผลิตภัณฑ์ทางด้านสินเชื่อ ผลิตภัณฑ์ต่างๆ ทางด้านวาณิชธนกิจ - ร่วมพิจารณา กลั่นกรองและตัดสินใจในการนำเสนอกับทางธนาคารเพื่อพิจารณาอนุมัติในการให้บริการต่างๆ ดังกล่าว กลุ่มลูกค้าที่ดูแลจะอยู่ในอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเน้นที่อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์
2. นายจรัสฤทธิ์ อรรถเวทยาวรวุฒิ	ผู้จัดการทั่วไปและผู้อำนวยการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	ปริญญาโท/บริหารการจัดการ	- รับผิดชอบในการนำเสนอสินเชื่อและการบริการทุกประเภทของธนาคารในกลุ่มเป้าหมาย ได้แก่ ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรม คลังสินค้า ธุรกิจไฟฟ้า พลังงานและสาธารณูปโภคต่างๆ พร้อมทั้งแสวงหาลูกค้าใหม่เพื่อรักษาและขยายส่วนแบ่งตลาดของธนาคาร และประสานงานกับผู้เชี่ยวชาญของหน่วยงานที่รับผิดชอบ รวมทั้งร่วมพิจารณา และนำเสนอคณะกรรมการธนาคารเพื่อพิจารณาอนุมัติในการให้บริการต่างๆ ดังกล่าว
3. นายชาญศักดิ์ ธรรมสมบัติดี	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	ปริญญาโท / เศรษฐศาสตร์	- ดูแลจัดทำงบการเงินและงบประมาณของบริษัท บริหารสภาพคล่องของบริษัท คำนวน NAV เงินปันผลของกองทุนและจัดเตรียมรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับฝ่ายบัญชีการเงินตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และทรัสตี - จัดทำประมาณการรายได้ การหาจุดคุ้มทุน รายงานวิเคราะห์สำหรับผู้บริหาร วิเคราะห์ผลต่างงบประมาณ งบกระแสเงินสด - อนุมัติและบริหารความเสี่ยงในด้านสินเชื่อ วิเคราะห์การดำเนินงานในธุรกิจต่างๆ ของบริษัท และบริหารสินค้าคงคลัง ของบริษัทเช่น เหล็ก แร่โลหะ เคมี และสินค้าบริโภค รวมทั้งจัดทำรายงานวิเคราะห์สินค้าคงคลังให้ผู้บริหาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	วุฒิการศึกษา	ประสบการณ์
4. นายพิชัย ชัยณรงค์โลกา	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	ปริญญาโท / เศรษฐศาสตร์	- บริหารและดูแลกองทุนอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ หรือกฎระเบียบ ของสำนักงาน ก.ล.ต .และตลาดหลักทรัพย์ - ติดตามผู้เช่าให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การดูแลหรือการบริหารจัดการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการฯ - ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายใต้การบริหารของบริษัทหลักทรัพย์จัดการฯ - ที่ปรึกษาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้กับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในด้านการหาแหล่งเงินทุน และการบริหารโครงการ - ที่ปรึกษาทางการเงินให้กับบริษัทในด้านการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ การเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน (IPO) การควบรวมกิจการ (M&A) เป็นต้น
5. นายชิณวัชร์ ศิริทรัพย์ภิญโญ	ผู้อำนวยการฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์	ปริญญาตรี / นิติศาสตร์	- ดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในที่ดิน - ดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนทางธุรกิจกับ กรมธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เช่น จดทะเบียนบริษัท จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว จดทะเบียนแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ์ ยื่นสำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ขอรับรองหนังสือรับรองของบริษัท และจดทะเบียนสาขาของบริษัทเป็นต้น - ดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องเครื่องหมายการค้ากับสำนักเครื่องหมายการค้ากระทรวงพาณิชย์ - ติดต่อสอบถามข้อมูลด้านผังเมือง , การก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด - ให้คำปรึกษา / คำแนะนำทางด้านกฎหมายต่างๆการร่างสัญญาบันทึก การจัดทำหนังสือมอบอำนาจให้ฝ่ายต่างๆ

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้มีอำนาจควบคุม

- ไม่มี–

8.3.5 กรรมการอิสระ

ในการคัดเลือกคณะกรรมการอิสระของผู้จัดการกองทรัสต์ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติอย่างน้อยดังต่อไปนี้

คุณสมบัติขั้นต่ำของกรรมการอิสระ	1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (นับรวมบุคคลที่เกี่ยวข้องตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์)
	2. ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำจากบริษัท หรือบริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยต้องไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสียในลักษณะดังกล่าวมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 2 ปี
	3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ไม่มีผลประโยชน์หรือส่วนได้เสีย ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งในด้านการเงินและการบริหารงานของบริษัท บริษัทในเครือ บริษัทร่วม หรือเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งในลักษณะที่จะทำให้ขาดความเป็นอิสระ
	4. ไม่เป็นญาติสนิทกับผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนเพื่อรักษาผลประโยชน์ของกรรมการหรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่
	5. พร้อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนอย่างเป็นอิสระ และในกรณีที่จำเป็นเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และพร้อมที่จะคัดค้านการกระทำของกรรมการอื่นๆ หรือของฝ่ายจัดการ
	6. สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการของบริษัท เพื่อตัดสินใจในกิจกรรมที่สำคัญของบริษัท
	7. มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสม หรือเป็นผู้มีศักยภาพสูงและเป็นที่ยอมรับ
	8. ไม่เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์เห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์
	9. ไม่เคยต้องคำพิพากษาว่าได้กระทำความผิดตามกฎหมายหลักทรัพย์กฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินกฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ โดยหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายนั้น ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวงฉ้อฉล หรือทุจริต
	10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระของบริษัท ดังต่อไปนี้

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการอิสระ	1. พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทและกองทรัสต์ให้มีความถูกต้องครบถ้วนเพียงพอเชื่อถือได้และทันเวลา
	2. พิจารณา ติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็นแก่บริษัท ในการดำเนินการให้มีระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานที่เหมาะสมในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์
	3. พิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อกองทรัสต์
	4. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายและเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์

จากขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการอิสระที่ได้กำหนดไว้ข้างต้น ฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องจะต้องมีการรายงานให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงการให้คำแนะนำที่จำเป็นเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

รายงานที่ให้กรรมการอิสระพิจารณาและรับทราบอย่างสม่ำเสมอ	1. รายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทรัสต์
	2. จุดอ่อนและจุดที่ต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในและระบบการทำงานในการทำหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และความคืบหน้าในการแก้ไข

ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัท และกรรมการอิสระจะมีบทบาทที่สำคัญในการติดตามและให้คำแนะนำที่จำเป็นในการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์และสัญญาที่เกี่ยวข้อง

กรรมการผู้จัดการจะมีหน้าที่ในการควบคุมติดตามบังคับบัญชาและดูแลการทำงานของบริษัทให้สามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการมีดังนี้

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ	1. รับผิดชอบดูแลบริหารการดำเนินงาน และ/หรือ การบริหารงานประจำวัน รวมถึงการกำกับดูแลการดำเนินงานโดยรวมของบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบและสัญญาที่เกี่ยวข้อง
	2. กำหนดโครงสร้างองค์กร วิธีการบริหารงาน รวมถึงการคัดเลือกการฝึกอบรมการว่าจ้าง และการเลิกจ้างพนักงานของบริษัท และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัสและสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน
	3. ดูแลและควบคุมการปฏิบัติงานด้านต่างๆของบริษัท
	4. เป็นตัวแทนบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายในการติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
	5. มีอำนาจในการออก แก้ไขเพิ่มเติม ปรับปรุงระเบียบคำสั่ง และข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัท
	6. มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย หรือตามนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ (ต่อ)	7. ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วง และ/หรือการมอบหมายดังกล่าว ให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนดหรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการนั้นจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการ สามารถอนุมัติรายการที่ตน หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับกองทรัสต์

8.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลและจัดการกองทรัสต์ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) โดยผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการดำเนินการใดๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี และตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงหน้าที่ดังต่อไปนี้

8.4.1 หน้าที่โดยทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

(ก) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี)

(ข) บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ แผนการดำเนินงานของกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ กฎ ระเบียบ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกฎและประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

(ค) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ง) ดำเนินการเพิ่มทุนของทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(จ) ดำเนินการลดทุนของทรัสต์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.4.2 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในการจัดทำรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

(ก) จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงข้อมูลตามมาตรา 56 และมาตรา 57 แห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และข้อมูลอื่นตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องชี้แจง ส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการหรือไม่ดำเนินการใดๆ ตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะข้อมูลดังต่อไปนี้ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) ข้อมูลเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นกับกองทรัสต์ ตลอดจนมาตรการที่ใช้ในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าว โดยจะต้องเปิดเผยข้อมูลให้ผู้ลงทุนทราบโดยชัดแจ้งในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ทุกครั้งเมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (หากมี)

(2) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทรัสต์ และข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์

(3) ข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียหรือการได้รับประโยชน์จากบริษัท/บุคคลที่เป็นคู่ค้ากับกองทรัสต์ (หากมี)

(ค) ดูแลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอ ก่อนที่จะใช้สิทธิออกเสียงในการอนุมัติเรื่องต่างๆ รวมทั้งได้รับข้อมูลนั้นล่วงหน้าตามระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์

(ง) จัดทำและส่งข้อมูล รายงาน และ/หรือเอกสารต่างๆ ให้แก่ทรัสตีภายในระยะเวลาที่กำหนด เช่น รายงานประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ฉบับเต็ม รายงานประจำเดือนซึ่งแสดงถึงรายรับและรายจ่าย สิทธิเรียกร้องและหนี้ที่ต้องชำระ รายงานสภาวะตลาด ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ ข้อมูลที่เกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

8.4.3 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์

(ก) จัดให้มี และ/หรือ ดำเนินการให้มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นอย่างเหมาะสมตามแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ข) ดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

(ค) ดำเนินการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ และตรวจสอบและสอบทาน (Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยง

(ง) จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(จ) ดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ โดยจัดให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง ฟื้นฟู และบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดี

(ฉ) จัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยประกันภัยจะต้องครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

(ช) ให้ความช่วยเหลือทรัสตีในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ รวมถึง การตกลงดำเนินการจัดหาผู้ซื้อทรัพย์สินหลัก

(ซ) ในกรณีมีการขาย ซื้อ หรือ ทำธุรกรรมใดๆ อันเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะช่วยเหลือในเรื่องต่างๆ เพื่อให้ทรัสตีสามารถ ขาย ซื้อ หรือทำธุรกรรมดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นได้

(ฌ) จัดเตรียมแผนการลงทุนและการบริหารจัดการความเสี่ยงอันเกี่ยวข้องกับกองทรัสต์และทรัพย์สินของกองทรัสต์ แผนการกู้ยืมเงิน และแผนการบริหารจัดการด้านการเงินของกองทรัสต์ประจำปี

8.4.4 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

(ก) ประสานงานกับผู้เช่ารายย่อยในการจัดเก็บเงินค่าเช่า เงินประกัน ค่าบริการ ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง (หากมี)

(ข) อำนวยความสะดวกให้กับทรัสตี หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตี รวมถึงผู้ให้บริการที่เป็นบุคคลที่สามในการสำรวจทรัพย์สินหลัก

(ค) พิจารณาตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินหลักก่อนส่งมอบให้แก่ผู้เช่ารายย่อยหรือทรัสตี เมื่อมีการทำหรือต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการใหม่หรือเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมสิ้นสุดลง (แล้วแต่กรณี)

(ง) ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์

(จ) บริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ รวมถึงเงินสดหมุนเวียนของกองทรัสต์

(ฉ) จัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี

(ช) เบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ เฉพาะกรณีที่เป็นการเบิกจ่ายจากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ที่ตกลงร่วมกันกับทรัสตี ภายใต้วงเงินที่ได้รับอนุมัติจากทรัสตี

(ซ) จัดให้มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ฌ) ใช้สิทธิเรียกร้อง ดำเนินกระบวนพิจารณา ต่อสู้ หรือใช้สิทธิทางกฎหมายอื่นๆ แทนทรัสตี ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสตีเป็นครั้งคราว

(ญ) เก็บรักษาเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

(ฏ) ให้คำแนะนำทรัสตีเกี่ยวกับสภาพหรือแนวโน้มของสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ และผลกระทบที่จะมีต่อกองทรัสต์จากสภาวะดังกล่าว

8.4.5 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในกรณีที่มีการเข้าทำธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาเหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวโดยผู้จัดการกองทรัสต์จะขอความเห็นชอบจากทรัสตีและขอให้ทรัสตีกำหนดเงื่อนไขในการทำธุรกรรมดังกล่าว ในกรณีที่ทรัสตีไม่ให้ความเห็นชอบหรือหากธุรกรรมดังกล่าวไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่ดำเนินธุรกรรมดังกล่าว

8.4.6 หน้าที่อื่น ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ผู้จัดการกองทรัสต์จะแต่งตั้งที่ปรึกษาซึ่งไม่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเท่านั้น ทั้งนี้ แต่หากข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ปรึกษามีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องไม่ให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น และดำเนินการอื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

8.5 <u>การบริหารจัดการ</u>

วัตถุประสงค์หลักของผู้จัดการกองทรัสต์ คือ การประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แบ่งฝ่ายงานออกเป็น 5 ฝ่ายหลัก เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และกฎหมาย รวมถึงกฎ และ/หรือระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยฝ่ายงานต่างๆ มีหน้าที่ความรับผิดชอบซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

8.5.1 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจมีหน้าที่หลักในการจัดการให้กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักที่มีคุณภาพและปริมาณที่เหมาะสม เพื่อให้กองทรัสต์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และสร้างผลตอบแทนที่ดีที่สุดต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมให้แก่กองทรัสต์เพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วย

ฝ่ายพัฒนาธุรกิจยังมีหน้าที่ตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักและการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักตามนโยบายการลงทุน จัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมจากตลาดเงินและตลาดทุน โดยคำนึงถึงโครงสร้างเงินทุนที่เหมาะสม จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินตามระยะเวลาที่กำหนด พิจารณาตัดสินใจเกี่ยวกับการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ เป็นต้น

8.5.2 ฝ่ายบัญชีและการเงิน

ฝ่ายบัญชีและการเงินมีหน้าที่หลักในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ในการบริหารจัดการงบประมาณของกองทรัสต์ การบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ การลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีคุณภาพ การเรียกเก็บค่าเช่า/บริการจากผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจ่ายชำระเงินของกองทรัสต์

ฝ่ายบัญชีและการเงินยังมีหน้าที่บริหารจัดการงบประมาณ บริหารจัดการกระแสเงินสด ตัดสินใจลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามนโยบายการลงทุน จัดให้มีรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ซึ่งผ่านการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต จัดเก็บค่าเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์เพื่อเปิดเผยต่อผู้ลงทุน เป็นต้น

8.5.3 ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่หลักในการดำเนินการจัดหาให้มีผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถสร้างรายได้อย่างสม่ำเสมอ นอกจากนั้น ยังเป็นผู้ดูแลให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ตลอดจนให้บริการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เสียหายเมื่อผู้เช่าร้องขอ

ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่วางแผนการตลาด ตลอดจนกลยุทธ์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ จัดหาผู้เช่าทรัพย์สินให้แก่กองทรัสต์ จัดให้มีการซ่อมบำรุงและดูแลทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพที่ดี ให้บริการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาทรัพย์สิน ประสานงานและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ในการขอหรือต่อใบอนุญาตต่างๆ จัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สิน เป็นต้น

8.5.4 ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ มีหน้าที่หลักในการดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ที่ออกโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นอกจากนั้น ยังมีหน้าที่ให้ข้อมูลของกองทรัสต์ต่อนักลงทุนและนักวิเคราะห์หลักทรัพย์ รวมถึงงานดูแลเกี่ยวกับเรื่องร้องเรียนและข้อพิพาทด้วย

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ยังมีหน้าที่ดูแลให้กองทรัสต์รวมทั้งผู้บริหารของผู้จัดการกองทรัสต์มีการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ รวมทั้งกฎข้อบังคับของสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ รับเรื่องร้องเรียนและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกองทรัสต์จากบุคคลภายนอก (ถ้ามี) เป็นต้น

8.5.5 ฝ่ายตรวจสอบภายใน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อเป็นผู้ตรวจสอบภายในซึ่งมีหน้าที่หลักในการดูแลตรวจสอบให้การปฏิบัติหน้าที่ของทุกฝ่ายงานของผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นไปตามขั้นตอนการปฏิบัติการในเรื่องต่างๆ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกรรมการอิสระ

ฝ่ายตรวจสอบภายในยังมีหน้าที่กำหนดแผนงานและดำเนินการตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายงานต่างๆ และรายงานผลการตรวจสอบต่อกรรมการอิสระ ดูแลให้การทำรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (ถ้ามี) เป็นไปตามกฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

จำนวนบุคลากรในฝ่ายต่าง ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

ลำดับ	ฝ่าย	อัตรา (ตำแหน่ง)	จำนวนในปัจจุบัน
1.	กรรมการผู้จัดการ	1	1
2.	ฝ่ายบัญชีและการเงิน	1	1
3.	ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	2	2
4.	ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	2	2
5.	ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์	2	1
	รวม	8	7

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

8.6 กระบวนการและปัจจัยที่ใช้พิจารณาตัดสินใจลงทุน รวมทั้งการบริหารจัดการกองทรัสต์

8.6.1 การลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ก่อนการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักแต่ละครั้ง

1. ตรวจสอบรายละเอียดของทรัพย์สินซึ่งรวมถึงข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence)
2. จัดให้มีการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
3. ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่เป็นการเช่าช่วง ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่าหรือการไม่สามารถบังคับตามสิทธิในสัญญาเช่า และเปิดเผยมาตรการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวต่อทรัสตีและผู้ถือหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการดังนี้ด้วย

1. จัดให้ทรัสตีพิจารณาให้ความเห็นชอบในการลงทุนในทรัพย์สิน ว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. ขออนุมัติการลงทุนในทรัพย์สิน ดังนี้

2.1 การลงทุนในทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเป็นเจ้าของโดย

- เว้นแต่เป็นกรณีที่เปิดเผยไว้แล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้
- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าเกิน 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- สำหรับธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไปหรือเกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์
- จัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกับผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์มีข้อมูลประกอบการตัดสินใจในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว
- ดำเนินการให้บุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกับทรัพย์สินที่เสนอขายไม่มีส่วนร่วมในการอนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

2.2 การลงทุนในทรัพย์สินที่บุคคลทั่วไปที่มิใช่ผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันเป็นเจ้าของ

- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ขึ้นไป ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- การลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ต้องได้รับมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

8.6.2 หลักเกณฑ์ในการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังต่อไปนี้ ซึ่งสามารถดูข้อมูลเพิ่มเติมได้ในส่วนที่ 2 เรื่องโครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์ ข้อ 7.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ก) เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลักษณะที่เป็น โรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

(ข) เป็นการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลัก

(ค) ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกน.ส. 3 ก. หรือเป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภทน.ส. 3 ก.

(ง) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(จ) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่นโดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น

(ฉ) อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นใดที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขาย (ถ้ามี) ในแต่ละครั้ง รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี)
ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย

(ช) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุนเป็นเวลาไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขอและเป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 รายที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ จะประเมินล่วงหน้าก่อนการลงทุนได้เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี

(ซ) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องมีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

(ฌ) กรณีเป็นการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ต้องเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ (ก) - (ซ) ข้างต้นผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามที่ระบุในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยการลงทุนดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวในอัตราส่วนตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- แสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่จะทำให้ทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ในทำนองเดียวกับกรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้นโดยตรง

(ญ) กรณีที่เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หากราคาที่ได้มาสูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้จัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปีเกินกว่าร้อยละห้าให้แสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการได้มาในราคาดังกล่าวไว้ด้วย

8.6.3 การจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยมีกระบวนการดังต่อไปนี้

1. จัดให้มีการประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
2. การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องกระทำโดยเปิดเผย มีสาระของรายการ และมีระบบในการอนุมัติตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ อีกทั้งมีกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสตีหรือการขอมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เช่นเดียวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สิน
3. การจำหน่ายทรัพย์สินที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ จะกระทำได้เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักก่อนครบ 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักนั้น
    - การจำหน่ายทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าของเดิม

8.6.4 การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ในการบริหารทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคัดเลือกจากผู้ที่มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินในแต่ละประเภท โดยผู้จัดการกองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ทีพาร์คสำหรับทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และไทคอนสำหรับทรัพย์สินประเภทโรงงาน และในการจัดการทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม กองทรัสต์จะแต่งตั้งทีพาร์คเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และจะแต่งตั้งไทคอนเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารทรัพย์สินประเภทโรงงาน ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ตามความเหมาะสม ซึ่งเป็นไปตามรายละเอียดในส่วนที่ 2 ข้อ 4 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการควบคุมดูแลการทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- กำหนดนโยบาย แผนการตลาด และกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สินแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ควบคุมและดูแลการทำหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของรายงานที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่ายอดลูกค้าค้างชำระ การทำการตลาด สภาพทรัพย์สินและค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม รวมทั้งการทำประกันภัยทรัพย์สินหลัก เป็นต้น

8.6.5 การคัดเลือกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีการคัดเลือกบุคลากรเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยพิจารณาจากประสบการณ์การทำงานในหน้าที่ที่เกี่ยวข้องเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการตรวจสอบว่าบุคลากรที่เป็นผู้บริหารมีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังนี้

- เป็นผู้มีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการลงทุนหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์รวมกันเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 ปี ภายในช่วงระยะเวลา 5 ปีก่อนวันเริ่มงานกับผู้จัดการกองทรัสต์
- เป็นผู้ที่ไม่มีลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่มีอำนาจในการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นลักษณะต้องห้ามตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยลักษณะต้องห้ามของบุคลากรในธุรกิจตลาดทุน โดยอนุโลม
- คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ได้รับมอบหมาย (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้ดูแลคัดเลือกบุคลากรตามคุณสมบัติที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยมีฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานและนักลงทุนสัมพันธ์ร่วมตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัครด้วย

ทั้งนี้ บุคลากรที่ได้รับการคัดเลือกในแต่ละตำแหน่งงาน จะมีข้อจำกัดมิให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งงานอื่นที่อาจขัดแย้งต่อการปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งงานหลักที่ได้รับการมอบหมาย

8.6.6 การลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสด

ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการควบคุมดูแลการลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพื่อการบริหารกระแสเงินสดของกองทรัสต์ โดยจะตรวจสอบประเภทของทรัพย์สินอื่นที่ต้องการลงทุนและสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

8.7 ระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้แก่ ทีพาร์ค และไทคอน และผู้จัดการกองทรัสต์อาจทำการว่าจ้างบุคคลอื่นตามความเหมาะสมให้เป็นผู้ดำเนินการในการจัดเก็บรายได้และการใช้จ่ายเงินของ กองทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีระบบในการติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะต้องจัดส่งรายงานให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น รายงานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายงานต้นทุนค่าเช่าและบริการ รายงานค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรายงานการค้างชำระหนี้ และการติดตามหนี้ รายงานพื้นที่เช่า รายงานการจัดซื้อจัดจ้างประเภทงานซ่อมแซมและบำรุงรักษา รายงานการทำประกันภัยทรัพย์สินหลักในส่วนของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

8.8 ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทรัสต์

รายละเอียดแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 10 อัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

8.9 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

8.9.1 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

อาจมีขึ้นได้ด้วยเหตุดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. และการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์โดยสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นสุดผลแล้ว

(ค) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ทั้งนี้ ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สช. 29/2555 และตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมกำหนด

(ง) การให้ความเห็นชอบผู้จัดการกองทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบ

(จ) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนให้เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

(ฉ) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ช) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรืออยู่ในระหว่างการฟื้นฟูกิจการ หรือศาลได้แต่งตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ขึ้นเพื่อบริหารทรัพย์สินของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดหรือเฉพาะในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ

(ซ) เมื่อทรัสตีถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ ข้อกำหนดหรือเงื่อนไขของสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง และไม่ได้แก้ไขเยียวยาภายใน 60 วันหลังจากได้รับหนังสือบอกกล่าวจากทรัสตีให้ดำเนินการแก้ไขการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว

8.9.2 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(ก) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตีขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 8.9.1 การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสตีดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เอง โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

(ข) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ ในการส่งมอบดังกล่าว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ และมอบหนังสือดังกล่าวให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่เก็บรักษาไว้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการดังกล่าว หากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหาย ทั้งนี้ หากความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ยังไม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

- กรณีมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ด้วยความผิดของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่ทรัสตี และ/หรือ กองทรัสต์ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่ทรัสตีต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าที่ปรึกษาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทรัสตีจะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสตีอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

8.10 การทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

-ไม่มี-

9. ทรัสตี

9.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (BBL Asset Management Company Limited)
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในตลาดทุน 175 อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ประเภทธุรกิจ	การจัดการกองทุนรวม การจัดการกองทุนส่วนบุคคล (ที่มิใช่กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและที่เป็นกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และการเป็นทรัสตีภายใต้ พ.ร.บ. ทรัสต์
วันที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี	16 กรกฎาคม พ.ศ. 2557
วันที่ได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	21 กรกฎาคม พ.ศ. 2557
โทรศัพท์	0-2674-6488
โทรสาร	0-2679-6882
เว็บไซต์	www.bblam.co.th
อีเมลล์	Thawatchai.lu@bblam.co.th, Phatthanan@bblam.co.th

9.2 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสตี

ทรัสตีต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวังเยี่ยงผู้มีวิชาชีพ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความชำนาญ ด้วยความเอาใจใส่ ปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม มีการบริหารจัดการและควบคุมดูแล การปฏิบัติงานอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ภายใต้ระบบบริหารความเสี่ยงที่เพียงพอ ตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพในลักษณะเดียวกันนั้นพึงกระทำ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องและข้อผูกพันดังต่อไปนี้

1. ดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ต้องเป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากการแก้ไขไม่เป็นไปตามที่กล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

นอกจากนั้น กรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ พ.ร.บ. ทรัสต์ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์มีข้อกำหนดไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสตีดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่งตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์

2. ติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์ และการปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

(ก) ดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่

(ข) ดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมและการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

(ค) ควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ง) ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบในการติดตามสิทธิประโยชน์ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทรัสต์และการจัดทำบัญชีทรัพย์สินในกองทรัสต์ รวมทั้งการมีมาตรการที่เพียงพอในการให้ความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทรัสต์

(จ) ควบคุมดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการจัดทำและส่งงบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ดังต่อไปนี้

(1) งบการเงินรายไตรมาสที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานแล้ว

(2) งบการเงินประจำงวดการบัญชีที่ผู้สอบบัญชีตรวจสอบและแสดงความเห็นแล้ว

(3) รายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินผลการดำเนินงาน

(4) รายงานการเปิดเผยข้อมูลอื่นใดเกี่ยวกับกองทรัสต์

โดยให้เป็นตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมถึงคำนึงถึงมาตรฐานที่คณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสอบบัญชีตามกฎหมายว่าด้วยผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นชอบไว้ด้วย

นอกจากนั้น ให้รายงานและชี้แจงเหตุผลต่อสำนักงาน ก.ล.ต. โดยไม่ชักช้า เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 57 แห่ง พ.ร.บ.หลักทรัพย์ เปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด และจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือนัดประชุมสามัญประจำปี

(ฉ) กำกับดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีข้อมูลที่เพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด รวมทั้งต้องใช้ความระมัดระวังอย่างสมเหตุผลเพื่อให้มั่นใจได้ว่าได้ให้คำแนะนำที่เหมาะสมกับผู้ลงทุนหรือตัดสินใจเพื่อผู้ลงทุนอย่างเหมาะสม

(ช) ดูแลให้กระบวนการเพิ่มทุนและลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ซึ่งดำเนินการโดยผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ซ) ดูแลการดำเนินการของผู้จัดการกองทรัสต์ เพื่อให้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฌ) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีการดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีการประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น โดยครอบคลุมถึงการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากอสังหาริมทรัพย์หรือจากการดำเนินการในอสังหาริมทรัพย์

(ญ) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินงานทางธุรกิจ กู้ยืมเงินเพื่อกองทรัสต์ ก่อภาระผูกพันใดๆ แก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ เข้าทำสัญญา และดำเนินกิจการต่างๆ เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฎ) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฏ) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเกี่ยวกับการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฐ) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้ดำเนินการเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฑ) ดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การดำเนินการเกี่ยวกับการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และควบคุมดูแลการใช้สิทธิซึ่งรวมถึงการจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(ฒ) ในกรณีผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมายให้บุคคลอื่นบริหารอสังหาริมทรัพย์แทน จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์เลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบระมัดระวัง โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องแสดงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนและมีระบบในการกำกับและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอ

(ณ) กำหนดให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำและจัดส่งรายงานการเบิกจ่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์จากบัญชีเพื่อการดำเนินงานประจำวัน (Petty Cash) ภายในระยะเวลาที่สมควร เพื่อตรวจสอบรายการดังกล่าว

(ด) กำหนดและติดตามตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดูแลให้ค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์เป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง

(ต) แสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ

3. เข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ทุกครั้ง เพื่อตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับเรื่องที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องลงมติว่า เป็นกรณีที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ รวมถึงต้องทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4. จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรืองดเว้นกระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการเพื่อแก้ไข ยับยั้ง หรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ตามที่เห็นสมควร

5. บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น

6. แยกการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ออกจากทรัพย์สินส่วนตัวของทรัสตี

7. ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นและอาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ ภายในขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ระบุไว้ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อป้องกัน ยังยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิด

ความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และ พ.ร.บ. ทรัสต์ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

8. ในกรณีที่ทรัสตีเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสตี หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์ ให้คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

9. จัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้ตลาดหลักทรัพย์ หรือผู้ได้รับใบอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ โดยทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีรายการอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) รายละเอียดทั่วไป ซึ่งได้แก่ ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตี จำนวนหน่วยทรัสต์ มูลค่าที่ตราไว้ ทุนชำระแล้ว วันเดือนปีที่ออกหน่วยทรัสต์ และข้อจำกัดในเรื่องการโอน (ถ้ามี)

(ข) รายละเอียดของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย ซึ่งได้แก่ ชื่อ สัญชาติ ที่อยู่ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ เลขที่หน่วยทรัสต์ (ถ้ามี) จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ถือ วันเดือนปีที่ลงทะเบียนเป็นหรือขาดจากการเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ วันเดือนปีที่ยกเลิกใบหน่วยทรัสต์และออกใบหน่วยทรัสต์แทน (ถ้ามี) และเลขที่คำร้องขอให้เปลี่ยนแปลงหรือจดแจ้งรายการในทะเบียน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จะมีสิทธิปฏิเสธการแสดงชื่อในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่มอบหมายให้ผู้อื่นเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ ต้องกำกับดูแลให้ผู้ที่ได้รับมอบหมายปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เว้นแต่มีการจัดทำหลักฐานตามระบบของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

10. ชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นรวมทั้งการให้สิทธิหรือการจำกัดสิทธิใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ปรากฏรายชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือตามกฎหมาย

11. จัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอเพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถใช้เป็นหลักฐานแสดงสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ และใช้อ้างอิงต่อทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ และบุคคลอื่นได้ รวมทั้งมีข้อมูลของบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ เช่น ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ นายทะเบียนหลักทรัพย์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถติดต่อกับบุคคลเหล่านั้นได้ และมีข้อมูลที่แสดงว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ได้ และในกรณีที่มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ ต้องระบุข้อจำกัดสิทธินั้นไว้ให้ชัดเจน

12. ในกรณีที่มีเหตุในการเปลี่ยนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จะดำเนินการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว และจะแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้วแต่ไม่ได้รับมติ จะดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวมเป็นสำคัญ

9.3 การแต่งตั้ง เงื่อนไข และวิธีการเปลี่ยนแปลงทรัสตี

การเปลี่ยนแปลงทรัสตีให้กระทำได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือเมื่อมีเหตุดังต่อไปนี้

1. ทรัสตีลาออกจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กรณีที่มิได้กำหนดไว้ ให้ทรัสตีแจ้งการลาออกเป็นหนังสือให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ทรัสตีต่อไปจนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

2. ทรัสตีถูกพิทักษ์ทรัพย์ สิ้นสภาพนิติบุคคล โดยให้ผู้ชำระบัญชี เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือบุคคลอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่นในทำนองเดียวกับทรัสตีรายเดิมนั้น ดำเนินการเกี่ยวกับกองทรัสต์เท่าที่จำเป็นและสมควร จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

3. ทรัสตีถูกถอนถอนจากการทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ กรณีที่มิได้กำหนดไว้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจถอดถอนทรัสตีได้ เมื่อปรากฏว่าทรัสตีมิได้จัดการกองทรัสต์ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ ทั้งนี้ ตามวิธีการและเงื่อนไขที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

4. คณะกรรมการ ก.ล.ต. สั่งพักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสตีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสตี โดยให้ทรัสตีรายเดิมทำหน้าที่ต่อไปแต่เฉพาะการดูแลรักษาประโยชน์หรือการใช้สิทธิในกองทรัสต์เพื่อมิให้กองทรัสต์เสียหาย เสื่อมค่า หรือไร้ประโยชน์ จนกว่าทรัสตีรายใหม่จะมีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

การแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ให้กระทำได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในกรณีที่มิได้กำหนดไว้ การแต่งตั้งทรัสตีรายใหม่ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และทรัสตีรายเดิมต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และเพื่อให้ทรัสตีรายใหม่ทราบเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ที่ผ่านมาและที่ต้องทำต่อไป ตลอดจนส่งมอบเอกสารหลักฐาน และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการทรัสต์เพื่อให้ทรัสตีรายใหม่สามารถทำหน้าที่ต่อไปได้ ทั้งนี้ ในการส่งมอบให้ทรัสตีรายเดิมลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องและครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสตีรายใหม่และมอบหนังสือดังกล่าวให้ทรัสตีรายใหม่เก็บรักษาไว้ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทรัสตีรายใหม่เข้าปฏิบัติหน้าที่ หากทรัสตีรายเดิมมิได้ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทรัสตีรายใหม่ร้องขอต่อศาลเพื่อให้มีคำสั่งให้ทรัสตีรายใหม่ได้มาซึ่งสิทธิเหนือกองทรัสต์ได้ และหากมีความเสียหายเกิดขึ้นกับกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์เนื่องจากการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจเรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสตีรายเดิมเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ได้

9.4 ค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ทรัสตี

เป็นไปตามที่กำหนดในส่วนที่ 2 ข้อ 10 เรื่องอัตราและวิธีการเก็บค่าธรรมเนียมที่จะเรียกเก็บจากกองทรัสต์

10. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์[1]

10.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

10.1.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากกองทรัสต์ โดยแบ่งเป็น 4 ส่วน โดยแต่ละส่วนจะไม่เกินอัตราที่กำหนด ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์

- เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, "TAV") ของกองทรัสต์
- โดยคาดว่าจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะคำนวณค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ และจะดำเนินการเรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ

ส่วนที่ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินจะคำนวณจากรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ได้จากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- โดยคาดว่าจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 2.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนอาคารคลังสินค้า และอัตราร้อยละ 4.00 ต่อปี ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนอาคารโรงงาน

โดย รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หมายถึง รายได้ที่ได้รับมาจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะค่าเช่าและค่าบริการ และเงินค่าสินไหมทดแทนที่ทรัสต์ได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในส่วนของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ในกรณีที่เกิดความสูญเสียในทางการค้า (ธุรกิจหยุดชะงัก) หักด้วยหนี้สงสัยจะสูญจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ส่วนที่ 3 ค่าธรรมเนียมพิเศษ

- เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยแปรผันตามจากกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยหากทำได้ตามประมาณการจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานในส่วนอาคารคลังสินค้า (แปรผันในอัตราระหว่างร้อยละ 0.00 ถึง 10.50 ต่อปี) และไม่เกินร้อยละ 6.00 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานในส่วนอาคารโรงงาน (แปรผันในอัตราระหว่างร้อยละ 0.00 ถึง 19.50 ต่อปี)

[1] อัตราค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ที่แสดงไว้ในที่นี้ เป็นอัตราซึ่งยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

- ทั้งนี้ กำหนดอัตราเพดานไม่เกินร้อยละ 10.50 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานในส่วนอาคารคลังสินค้า และไม่เกินร้อยละ 19.50 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานในส่วนอาคารโรงงาน

โดยกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ รวมถึงค่าสินไหมทดแทนที่กองทรัสต์ได้รับอันเนื่องมาจากประกันภัยทรัพย์สินประเภทประกันภัยแบบสรรพภัย ในกรณีที่ทรัพย์สินเกิดความเสียหาย หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการและบำรุงรักษาทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

ส่วนที่ 4 ค่านายหน้า

นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมที่ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บตามวิธีการและอัตราข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากกองทรัสต์ ในกรณีดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 4.1 ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่จากกองทรัสต์ ในอัตราไม่เกินอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 4 เดือนสำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ทั้งนี้ ในเบื้องต้นคาดว่าจะเรียกเก็บตามอัตราที่คำนวณตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาเกินกว่า 60 เดือน (5 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียบเก็บค่านายหน้าจากกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 3 เดือน

(2) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 36 เดือน (3 ปี) แต่ไม่เกิน 60 เดือน (5 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียบเก็บค่านายหน้าจากกองทรัสต์เท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 2 เดือน

(3) ในกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลาน้อยกว่า 36 เดือน (3 ปี) ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียบเก็บค่านายหน้าจากกองทรัสต์ตามส่วนโดยคำนวณจากอัตราค่านายหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับสำหรับกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการเป็นระยะเวลา 3 ปี (เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวจำนวน 2 เดือน) และลดลงเป็นสัดส่วนตามระยะเวลาการเช่าจริงของผู้เช่ารายย่อย

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการโฆษณาเพื่อจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

ส่วนที่ 4.2 ค่านายหน้าในการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่กองทรัสต์มีการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากการลงทุนครั้งแรก ผู้จัดการกองทรัสต์จะเรียกเก็บค่านายหน้าในการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราว เว้นแต่กรณีการทำธุรกรรมให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือในกรณีการขายอสังหาริมทรัพย์แก่ผู้เช่ารายย่อยที่สัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยดังกล่าวให้สิทธิผู้เช่ารายย่อยซื้อทรัพย์สินได้ โดยจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่า หรือรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราวดังกล่าว

10.1.2 ค่าธรรมเนียมทรัสตี

- อัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, "NAV") ของกองทรัสต์
- โดยคาดว่าจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์

โดยทรัสตีจะคำนวณค่าธรรมเนียมทรัสตี และเรียกเก็บจากกองทรัสต์ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานในการคำนวณ

ค่าธรรมเนียมตามวรรคหนึ่งข้างต้น จะไม่รวมถึงค่าที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาอื่นๆ ที่แต่งตั้งโดยทรัสตี นอกจากนี้ ทรัสตีจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการโอนหรือรับโอนทรัพย์สิน การออกไปตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการตรวจสอบทรัพย์สินตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ โดยสามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทรัสต์ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มต่างๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการคัดสำเนาเอกสารสิทธิ เป็นต้น

10.1.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

- จะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.05 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, "NAV") ของกองทรัสต์
- โดยคาดว่าจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะชำระค่าธรรมเนียมล่วงหน้าเป็นรายปีปฏิทิน และทยอยตัดบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เป็นรายไตรมาส

10.1.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

- สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ จะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริงแต่ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ หรือไม่เกิน 10,000,000 (สิบล้าน) บาท แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

10.1.5 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย

- สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ จะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริงในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนที่จัดจำหน่าย

10.1.6 ค่าเบี้ยประกันภัย

ตามที่จ่ายจริง

10.1.7 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายด้านนักลงทุนสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

(ก) สำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้

ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและส่งเสริมการขายสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งนี้ จะเรียกเก็บตามที่จ่ายจริง แต่ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.50 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์หรือไม่เกิน 10,000,000 (สิบล้าน) บาท แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า

(ข) สำหรับการระดมทุนในครั้งต่อไป

ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและส่งเสริมการขายสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนในครั้งต่อไปจะเรียกเก็บตามจริง แต่จะไม่เกินจำนวนที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลสำหรับการเสนอขายครั้งต่อไป

(ค) สำหรับการประชาสัมพันธ์เพื่อให้ข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายด้านนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อให้ข้อมูลผลการดำเนินงานของกองทรัสต์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ จะเรียกเก็บตามจริง แต่จะไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และไม่เกิน 2,000,000 (สองล้าน) บาท ต่อปี

10.1.8 ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์

1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวกับตลาดหลักทรัพย์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น
2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทรัสต์ เช่น ค่านายหน้าในการจำหน่าย หรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
5) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือหลักทรัพย์ ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ เป็นต้น
6) ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
7) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
8) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
9) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถาม หรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยทรัสตีหรือผู้จัดการกองทรัสต์

10) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ใบหน่วยทรัสต์ ใบยืนยัน (ถ้ามี) ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

11) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวน ข่าวสาร และหรือรายงานผู้ถือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

12) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมแบบแสดงรายการข้อมูล ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์

13) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดทำและค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม และหรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

14) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการชำระเงินในกรณีมีการลดทุน และ/หรือจ่ายปันผล ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการมีบัญชีทรัสต์กับธนาคาร เช่น ค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่ธนาคารเรียกเก็บ ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร ค่าสมุดเช็ค เป็นต้น

15) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์ การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น

16) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ค่าเอกสารการลงบัญชีทรัสต์

17) ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของทรัสตีที่ฟ้องร้องให้ผู้จัดการกองทรัสต์ปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่าย ในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น

18) ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทรัสต์ หรือเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทรัสตี

19) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์สินหลัก

20) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

อัตราค่าธรรมเนียมในข้อ 10.1.8 ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ เป็นอัตราตามที่จ่ายจริงที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทรัสต์ หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน จะถือเป็นภาระของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาตัดจ่ายทั้งจำนวนหรือทยอยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์เฉลี่ยเท่ากันทุกวันตามระยะเวลาที่จะได้รับประโยชน์จากค่าใช้จ่ายนั้นๆ ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสมาคมนักบัญชีและผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย

10.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

10.2.1 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ในจำนวนที่ไม่เกินกว่าอัตราเพดานที่ระบุไว้ในข้อ 10.1

ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการเพิ่ม ลด ยกเว้นค่าธรรมเนียม หรือ ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บ ไม่เกินกว่าอัตราเพดานที่ระบุไว้ในข้อ 10.1 โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการติดประกาศค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์รับทราบ

10.2.2 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในในข้อ 10.1

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะเพิ่มค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บเกินกว่าอัตราเพดานที่ระบุไว้ในข้อ 10.1 ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และจะติดประกาศค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์

11. นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

11.1 นโยบายการกู้ยืมเงินในอนาคต

ในอนาคตกองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนอื่นที่นอกเหนือจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ด้วยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การออกตราสารหนี้โดยกองทรัสต์ เช่น หุ้นกู้ หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืม หรือตราสารอื่นๆ ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์จะเป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อจำกัด และการดำเนินการของกองทรัสต์ซึ่งแสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 7 โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์และเป็นไปตามรายละเอียดต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดให้กองทรัสต์อาจกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนให้อยู่ในสภาพดี หรือต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่กองทรัสต์ลงทุน รวมทั้งการลงทุนในทรัพย์สินอื่นใด การชำระหนี้ที่กองทรัสต์มีอยู่กับเจ้าหนี้ต่างๆ และเพื่อดำเนินการอื่นใดหรือเพื่อเหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์

11.2 ข้อจำกัดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงิน

กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดในเรื่องอัตราส่วนในการกู้ยืมเงินดังต่อไปนี้

(ก) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

(ข) ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไป แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าอัตราส่วนที่กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้น

11.3 การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงิน

ในการกู้ยืมเงินหรือการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของกองทรัสต์หรือเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน รวมถึงการให้หลักประกันใดๆ และแจ้งความคืบหน้าพร้อมข้อสรุปในการดำเนินการดังกล่าวแก่ทรัสตี และทรัสตีและผู้จัดการกองทรัสต์ลงนามร่วมกันในการเข้าทำสัญญา และ/หรือเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

12. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและข้อจำกัด

12.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์มีนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาการจ่ายประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าปีละ 2 ครั้งได้ ทั้งนี้

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณีหรืออัตราอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด

(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

12.2 ข้อจำกัดและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้บุคคลดังกล่าวทราบโดยไม่ชักช้าถึงข้อจำกัดสิทธิในการได้รับผลประโยชน์ตอบแทน โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้น ในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดหรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยให้ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น

(2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศการจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์
3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนและทรัสตี หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช้สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

(5) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

12.3 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่ผ่านมาแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์มีประวัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังต่อไปนี้

วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีมติจ่ายประโยชน์ตอบแทน	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน	ประโยชน์ตอบแทนที่จ่าย (บาทต่อหน่วย)	สำหรับช่วงผลประกอบการ
14 พ.ค. 2558	12 มิ.ย. 2558	0.2175	12 ธ.ค. 2557 ถึง 31 มี.ค. 2558

13.ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: พันบาท)	**12 ธ.ค. 2557 ถึง 31 ธ.ค. 2557**	**1 ม.ค. 2558 ถึง 31 มี.ค. 2558**	**1 เม.ย. 2558 ถึง 30 มิ.ย. 2558**
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8,920	90,395	88,322
รายได้ดอกเบี้ย	1,389	551	748
รายได้อื่น	1,389	14,092	9,568
รวมรายได้จากการลงทุน	**11,698**	**105,038**	**98,638**
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1,505	11,784	9,752
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	193	881	870
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	59	338	338
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	100	107	156
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	121	7,140	7,454
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่าย	793	3,570	3,611
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	954	9,604	9,166
รวมค่าใช้จ่าย	**3,725**	**33,424**	**31,347**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**7,973**	**71,614**	**67,291**
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	-	(126,500)
รวมรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			**(126,500)**
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**7,973**	**71,614**	**(59,209)**

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในไตรมาส 2 ปี 2558 (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน2558 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2558) กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนรวมทั้งสิ้น 98.64 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2558 ประมาณ 6.40 ล้านบาท เนื่องจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นที่ลดลงจำนวน 2.07 ล้านบาท และ 4.52 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้สาเหตุที่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในไตรมาส 2 ปี 2558 ลดลงเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้านั้นมาจากผู้เช่าคลังสินค้ารายหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการด้านโลจิสติคส์ (Third Party Logistics Provider) มีความจำเป็นต้องย้ายคลังสินค้าตามเส้นทางการขนส่งของลูกค้า ซึ่งเป็นปกติตามลักษณะการประกอบธุรกิจประเภทดังกล่าว ส่วนสาเหตุที่รายได้อื่นในไตรมาส 2 ปี 2558 ลดลงเป็นผลกระทบจากในไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งกองทรัสต์มีรายได้อื่นจากการยึดเงินประกันตามสัญญาเช่าจากผู้เช่าโรงงานจำนวน 1 ราย

สำหรับค่าใช้จ่าย กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวม 31.35 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2558 จำนวนประมาณ 2.08 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากค่าธรรมเนียมที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Assets Value “TAV”) ของกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ และค่าธรรมเนียมทรัสตีที่ลดลงตามมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ลดลงจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ โครงสร้างค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในไตรมาส 2 ปี 2558 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 7.45 ล้านบาทค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทรัสต์ต่างๆ รวมจำนวน 11.12 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจ่ายจำนวน 3.61ล้านบาท และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 9.17 ล้านบาทส่งผลให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 67.29 ล้านบาท

อนึ่ง ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 กองทรัสต์มีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน (Unrealized Loss) เนื่องจากเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558 ผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้สอบทานมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยได้ประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 4,101.50 ล้านบาท น้อยกว่าราคาลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนครั้งแรก 126.50 ล้านบาท ส่งผลให้ในไตรมาส 2 ปี 2558 กองทรัสต์มีการลดลงจากทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 59.21 ล้านบาทอย่างไรก็ดี มูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกตามการสอบทานการประเมินมูลค่าดังกล่าวยังสูงกว่ามูลค่าประเมินในปี 2557 (ราคาประเมินครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2557) ที่มูลค่า 3,809 ล้านบาท

งบดุล **(หน่วย: พันบาท)**	**ณ วันที่** **31 ธ.ค. 2557**	**ณ วันที่** **31 มี.ค. 2558**	**ณ วันที่** **30 มิ.ย. 2558**
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: 4,228,000,000 บาท)	4,228,000	4,228,000	4,101,500
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	223,744	167,219	193,407
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	2,204	35,523	19,595
จากดอกเบี้ย	451	1,001	424
อื่น	8,388	847	724
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	42,687	39,117	35,506
สินทรัพย์อื่น	1,300	7,450	5,039
รวมสินทรัพย์	**4,506,774**	**4,479,157**	**4,356,195**
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	49,429	16,822	20,893
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	61,726	493	5,789
เงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	99,016	95,596	96,907
เงินกู้ยืมระยะยาว	860,000	860,000	860,000
หนี้สินอื่น	3,630	1,659	1,722
รวมหนี้สิน	**1,073,801**	**974,570**	**985,311**
สินทรัพย์สุทธิ	**3,432,973**	**3,504,587**	**3,370,884**

สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 342,500,000 หน่วยมูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,425,000	3,425,000	3,425,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 342,500,000 หน่วยมูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,425,000	3,425,000	3,425,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	7,973	79,587	(54,116)
สินทรัพย์สุทธิ	3,432,973	3,504,587	3,370,884
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย	10.0232	10.2323	9.8420
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (พันหน่วย)	342,500	342,500	342,500

ฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินรวม (“TAV”) จำนวน 4,356.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 122.96 ล้านบาทเมื่อเทียบกับมูลค่าทรัพย์สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 126.50 ล้านบาท จากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน การลดลงของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 15.93 ล้านบาท เนื่องจากกองทรัสต์สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและบริการ สุทธิกับการเพิ่มขึ้นของเงินสดและเงินฝากธนาคารจำนวน 26.19 ล้านบาท

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 985.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากหนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 10.74 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายและภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่ายจำนวน 4.07 ล้านบาท และ 5.30 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 860.00 ล้านบาทนั้นไม่มีการเปลี่ยนแปลงในช่วงไตรมาส 2 ปี 2558 เนื่องจากยังไม่ถึงกำหนดเวลาการชำระเงินต้น

สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 30มิถุนายน 2558 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Assets Value “NAV”) จำนวน 3,370.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.8420 บาทต่อหน่วย ลดลงจากณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 จำนวน 133.70 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงจากทรัพย์สินสุทธิจากการดำเนินงานเท่ากับ 59.21 ล้านบาท และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 ของกองทรัสต์จำนวน 74.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยที่ลดลงเท่ากับ 0.3903 บาทต่อหน่วย

งบกระแสเงินสด **(หน่วย :พันบาท)**	**12 ธ.ค. 2557 ถึง** **31 ธ.ค. 2557**	**1 ม.ค. 2558 ถึง** **30 มิ.ย.2558**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	7,973	12,405
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก กิจกรรมดำเนินงาน (ใช้ไป)ใน		
การซื้อ(จำหน่าย)เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,228,000)	-
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	793	7,181
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(2,204)	(17,890)
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(451)	27
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในลูกหนี้อื่น	(8,388)	7,664
การลดลง(เพิ่มขึ้น)ในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	(43,480)	
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	(1,300)	(3,739)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	61,726	(55,937)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	49,216	(28,424)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง)ในเงินมัดจำค่าเช่าและบริการ	99,016	(2,109)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	3,630	(1,908)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	499
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	954	18,770
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	-	126,500
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	**(4,060,513)**	**63,039**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	860,000	-
จ่ายดอกเบี้ย	(742)	(18,882)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	-	(74,494)
การขายหน่วยทรัสต์	3,425,000	-
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	**4,284,258**	**(93,376)**
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	223,744	(30,337)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	-	223,744
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	**223,744**	**193,407**

การวิเคราะห์กระแสเงินสด

ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2558 กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ 30.38 ล้านบาท โดยเป็นผลมาจากเงินสดใช้ไปในกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 93.38 ล้านบาท ซึ่งได้แก่การจ่ายดอกเบี้ย และการแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 18.88 ล้านบาท และ 74.49 ล้านบาท สุทธิจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้นจำนวน 63.04 ล้านบาท

สำหรับปี 2557 (ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557) กองทรัสต์มีเงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นจำนวน 223.74 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 4,284.26 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินสดรับจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จำนวน 3,425.00 ล้านบาทเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว 860.00 ล้านบาทสุทธิกับดอกเบี้ยจ่าย 0.74 ล้านบาท และมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 4,060.51 ล้านบาท โดยมีรายการสำคัญประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 4,228 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี 43.48 ล้านบาท ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย 61.73 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 49.22 ล้านบาท และสุทธิกับการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการ 99.02 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงิน **ข้อมูลผลการดำเนินงาน(บาทต่อหน่วย)**	**12 ถึง 31 ธ.ค. 2557 ธ.ค. 2557**	**1 ม.ค. 2558 ถึง 31 มี.ค. 2558**	**1 เม.ย. 2558 ถึง 30 มิ.ย. 2558**
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต้นงวด	10.0000	10.0232	10.2323
การเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน (ลดลง)	0.0232	0.2091	(0.1729)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงิน			(0.2175)
การเพิ่มขึ้น ในสินทรัพย์ (ลดลง)สุทธิทั้งสิ้น	**0.0232**	**0.2091**	**(0.3904)**
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปลายงวด	**10.0232**	**10.2323**	**9.8420**
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (%)	**0.12**	**1.03**	**(1.94)**
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ			
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิปลายงวด(พันบาท)	3,432,973	3,504,587	3,370,884
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด(%)	0.11	0.96	0.91
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด(%)	0.35	3.03	2.87
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด* (%)	125.59	-	-
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	3,366,487	3,468,780	3,437,736

* การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน และการซื้อขายเงินลงทุนต้องเป็นรายการซื้อหรือขายเงินลงทุนอย่างแท้จริง ซึ่งไม่รวมถึงการซื้อโดยมีสัญญาขายคืนหรือการขายโดยมีสัญญาซื้อคืน

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงิน

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 0.1729 บาทต่อหน่วย และมีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากกิจกรรมการจัดหาเงินจำนวน 0.2175 บาทต่อหน่วยทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลงจาก 10.2323 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558 เป็น 9.8420 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 หรือ คิดเป็นอัตราการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดเท่ากับร้อยละ 1.94

จากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2557 ระหว่างวันที่ 12 ธันวาคม 2557 ถึง31 ธันวาคม 2557 (20 วัน) กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 0.0232 บาทต่อหน่วย ส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิเพิ่มขึ้นจาก 10.0000 บาทต่อหน่วยเป็น 10.0232 บาทต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 หรือ คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดเท่ากับร้อยละ 0.12

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก[1]	12 ธ.ค. 2557 ถึง 31 ธ.ค. 2557	1 ม.ค. 2558 ถึง 31 มี.ค.2558	1 เม.ย. 2558 ถึง 30 มิ.ย.2558
ทรัพย์สินรวม			
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย[2] (ร้อยละ)	81	86	86
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย[3] (บาท/ตร.ม./เดือน)	156	154	150
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	214,523	214,523	214,523
ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า			
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย[2] (ร้อยละ)	76	84	85
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย[3] (บาท/ตร.ม./เดือน)	143	141	137
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	160,523	160,523	160,523
ทรัพย์สินประเภทโรงงาน			
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย[2] (ร้อยละ)	95	93	89
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย[3] (บาท/ตร.ม./เดือน)	188	188	188
พื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่าได้ (ตร.ม.)	54,000	54,000	54,000

หมายเหตุ [1] ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ข้างต้นเป็นผลการดำเนินงานที่ไม่รวมรายได้หรืออัตราการเช่าในส่วนของการรับประกันการมีผู้เช่า ซึ่งสะท้อนสถานะผู้เช่าจริง

[2] อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่แสดงในตารางข้างต้น คำนวณจากผลรวมของพื้นที่ที่มีผู้เช่า ณ สิ้นเดือนสำหรับแต่ละช่วงเวลาหารด้วยผลรวมของพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้สำหรับแต่ละช่วงเวลา ทั้งนี้ อัตราการเช่า ณ 30 มิถุนายน 2558 ของทรัพย์สินรวม ทรัพย์สินประเภทคลังสินค้า และทรัพย์สินประเภทโรงงาน แบบไม่คำนึงถึงช่วงเวลาจะเท่ากับร้อยละ 86 ร้อยละ 85 และร้อยละ 89 ตามลำดับ

[3] อัตราค่าเช่าเฉลี่ยคำนวณจากสัญญาเช่าที่มีการปรับปรุงโดยหักค่าเช่าสำหรับระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-free Period) และถ่วงน้ำหนักด้วยขนาดของพื้นที่เช่าเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ณ วันสิ้นงวดหรือวันสิ้นสุดสัญญาเช่าของช่วงเวลาที่อ้างอิงตามตาราง

ที่มา ผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรก

ภาพรวมอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกเพิ่มขึ้นจากระดับร้อยละ 81 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เป็นร้อยละ 86 คงที่ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และไตรมาสที่ 2 ปี 2558 โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกลดลงจาก 156 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เป็น 154 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ตามลำดับ

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2558 กองทรัสต์มีผู้เช่ารายคลังสินค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 1 ราย ซึ่งมีอัตราค่าเช่าต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินประเภทคลังสินค้าลดลงจาก 143 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในไตรมาส 4 ปี 2557 เป็น 141 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนและ 137 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากระดับร้อยละ 71 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เป็นร้อยละ 84 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และร้อยละ 85 ไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ตามลำดับ

ทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกประเภทโรงงานมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยลดลงจากระดับร้อยละ 95 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2557 เป็นร้อยละ 93 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2558 และร้อยละ 89 ในไตรมาสที่ 2 ปี 2558 ซึ่งมีสาเหตุหลักจากผู้เช่าโรงงานจำนวน 1 รายได้เลิกเช่าก่อนกำหนดในเดือนมีนาคม 2558 อย่างไรก็ดี อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตั้งแต่กองทรัสต์เข้าลงทุนจนถึงไตรมาส 2 ปี 2558 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากผู้เช่าที่เลิกเช่าก่อนกำหนดดังกล่าว มีอัตราค่าเช่าใกล้เคียงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินประเภทโรงงานเดิม

14. นโยบายการลงทุนในอนาคต

ในส่วนของการลงทุนในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับการลงทุนโดยจะทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมโดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขตและทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งกองทรัสต์ และนโยบายการลงทุน คือจะเน้นลงทุนในกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าและโรงงาน เพื่อจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์และกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาดำเนินการใดๆ ที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ดังนี้ (รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนของกองทรัสต์ แสดงไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 7 โครงสร้างและการดำเนินงานของกองทรัสต์ หัวข้อ สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์)

14.1 กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นโรงงาน คลังสินค้า และ/หรือสำนักงาน

14.2 กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ในอัตราส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ซึ่งในปัจจุบันกองทรัสต์ต้องถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสตีจะต้องมีมาตรการหรือกลไกในการดูแลและควบคุมให้บริษัทดังกล่าวมีการประกอบกิจการเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

14.3 กองทรัสต์อาจจะพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ใน 14.1 และ 14.2 หรือทรัพย์สินอื่นใดที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุนจะประกาศกำหนดให้เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

15. ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลการเปลี่ยนแปลงของผู้เช่าภายหลังจากวันที่ 30 มิถุนายน 2558

ระหว่างวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ถึง วันที่ 14 ตุลาคม 2558 มีผู้เช่าคลังสินค้าซึ่งตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 และ บางพลี 3 เพิ่มเติมจำนวน 3 ยูนิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	รายการ	คลังสินค้า	ที่ตั้ง	พื้นที่	หมายเหตุ
1	มีผู้เช่าเพิ่ม	คลังสินค้า 1 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1	1,482 ตารางเมตร	ผู้เช่ารายย่อยทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม อายุสัญญาเช่า 10 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2558 ถึง 30 มิถุนายน 2568
2	มีผู้เช่าเพิ่ม	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	7,400 ตารางเมตร	ผู้เช่ารายย่อยทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม อายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2558 ถึง 31 กรกฎาคม 2561

นอกจากการเปลี่ยนแปลงข้างต้น ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ได้แจ้งว่ามีผู้เช่าทำสัญญาเช่าล่วงหน้าและแจ้งความประสงค์เลิกเช่า ดังต่อไปนี้

ลำดับที่	รายการ	คลังสินค้า/ โรงงาน	ที่ตั้ง	พื้นที่	หมายเหตุ
1	ผู้เช่าทำสัญญาเช่าล่วงหน้า	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	4,900 ตารางเมตร	ผู้เช่ารายย่อยทำสัญญาเช่าล่วงหน้า อายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2559 ถึง 31 กรกฎาคม 2561
2	ผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะไม่ต่อสัญญาเช่า	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	4,900 ตารางเมตร	ผู้เช่ารายย่อยแจ้งว่าจะไม่ต่ออายุสัญญาเช่า (สัญญาเช่าครบกำหนดวันที่ 15 พฤศจิกายน 2558)
3	ผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด	โรงงาน 1 ยูนิต	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	1,200 ตารางเมตร	ผู้เช่ารายย่อยแจ้งขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด (สัญญาเช่าครบกำหนดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559)

เมื่อรวมพื้นที่เช่าที่มีผู้เช่าเพิ่มเติม รายการที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะเลิกเช่าก่อนกำหนดหรือไม่ต่อสัญญาเช่าข้างต้น จะทำให้มีพื้นที่ที่มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นสุทธิเท่ากับ 7,682 ตารางเมตร

ทั้งนี้ ผู้เช่าที่แจ้งขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดหรือแจ้งความประสงค์จะไม่ต่อสัญญาเช่าในข้างต้นนั้น ไม่ได้เปลี่ยนไปเช่าโรงงานหรือคลังสินค้าในทำเลอื่นๆ ของกลุ่มไทคอน แต่เลิกเช่าเนื่องมาจากสาเหตุดังนี้ (1) สำหรับคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในโครงการ ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 จำนวน 2 ยูนิต ประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการด้านโลจิสติคส์ (Third Party Logistics Provider) เนื่องจากลูกค้าของผู้เช่ารายดังกล่าวไม่ต่อสัญญาการจ้างบริการ ซึ่งเป็นปกติของการประกอบธุรกิจประเภทผู้ให้บริการด้านโลจิสติคส์ โดยผลกระทบของการยกเลิกสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยรายดังกล่าวคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 3.12 ของรายได้ค่าเช่ารวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (2) สำหรับผู้เช่าโรงงานที่ตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำนวน 1 ยูนิต ผู้เช่ารายดังกล่าวแจ้งความประสงค์ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด เนื่องจากต้องการลดกำลังการผลิตจากการที่มีคำสั่งซื้อลดลง อันเป็นผลมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจในปัจจุบัน ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าที่ได้จากโรงงานดังกล่าวคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.87 ของรายได้รวมของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อนึ่ง ในกรณีที่ ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนให้แก่โรงงาน และคลังสินค้าที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ขอยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดหรือจะไม่ต่อสัญญาเช่าข้างต้น หรือ ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญากับกองทรัสต์ได้ แต่ระยะเวลาการเช่า และการชำระค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ยังไม่เริ่มต้น ณ วันลงทุน หรือระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าได้เริ่มต้นแล้วแต่ยังอยู่ในระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-Free Period) ("ระยะเวลาปลอดค่าเช่า") หรืออยู่ในระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิชำระค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ในอัตราที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาที่ผู้เช่ารายย่อยมีสิทธิดังกล่าวแล้ว (Fitting-Out Period) ("ระยะเวลาลดค่าเช่า") ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนในฐานะผู้ขาย หรือผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี) ตกลงที่จะชดเชยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ในอัตราเท่ากับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่เช่าที่ว่างนั้น หรือพื้นที่อื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกับพื้นที่เช่าที่ว่างในกรณีที่พื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ารายย่อยมาก่อน หรือในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง กับอัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ("อัตราชดเชยการมีผู้เช่า") เป็นระยะเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันลงทุน หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ หรือนับตั้งแต่วันลงทุนจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ผู้เช่ารายย่อยต้องชำระเมื่อพ้นระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน) ("ระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า") อนึ่ง ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอนและกองทรัสต์อาจพิจารณาตกลงร่วมกันในการชดเชยการมีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างซึ่งอาจเกิดขึ้นในภายหลังได้

ทั้งนี้ หากสัญญาเช่าที่กองทรัสต์ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ตามหลักเกณฑ์เรื่องการชดเชยดังกล่าว ซึ่ง ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน เป็นผู้จัดหา สิ้นสุดลงภายในระหว่างระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ตกลงจะชดเชยการมีผู้เช่ารายย่อยสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่างดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ โดยใช้หลักเกณฑ์เรื่องการชดเชยดังกล่าวโดยอนุโลม

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน สามารถจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าได้ภายในระยะเวลาการชดเชยการมีผู้เช่า แต่อัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า หรือสัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาปลอดค่าเช่าหรือระยะเวลาลดค่าเช่า ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน ตกลงที่จะชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ในจำนวนเท่ากับส่วนต่างของอัตราชดเชยการมีผู้เช่า กับอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามสัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวหรืออัตราค่าเช่า ค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) ตามที่กองทรัสต์ได้รับจริง (แล้วแต่กรณี) จนถึงวันครบกำหนดระยะเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันลงทุน หรือจนถึงวันที่ ทีพาร์ค และ/หรือ ไทคอน สามารถตกลงอัตราค่าเช่าและค่าบริการ รวมทั้งค่าบริการส่วนกลาง (หากมี) กับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ดังกล่าวให้มีอัตราไม่น้อยกว่าอัตราชดเชยการมีผู้เช่า แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน

ดังนั้น หากรวมผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสถานะผู้เช่าภายหลังวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันจะมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังสินค้า/โรงงาน	ที่ตั้ง	พื้นที่	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	คลังสินค้า 1 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	2,450 ตารางเมตร	140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
2	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	4,900 ตารางเมตร	160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
3	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	4,900 ตารางเมตร	150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
4	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	4,900 ตารางเมตร	145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	นับจากวันลงทุนถึง วันที่ 30 กรกฎาคม 2559 ซึ่งเป็นวันก่อนวันเริ่มต้นของสัญญาเช่า
5	โรงงาน 1 ยูนิต	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	1,200 ตารางเมตร	170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

ทั้งนี้ ณ วันที่ 14 ตุลาคม 2558 สัญญาเช่าของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่มีสัญญาที่มีช่วงระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Rent-Free Period) หรือช่วงระยะเวลาลดค่าเช่า (Fitting-Out Period) ที่มีระยะเวลานาน 12 เดือน

อย่างไรก็ดี จากการพิจารณาผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันการมีผู้เช่าทั้ง 2 ราย ตามที่แสดงรายละเอียดในเอกสารแนบ 6 ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าไทคอนและทีพาร์คมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถในการรับประกันการมีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์

ส่วนที่ 3
ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ส่วนที่ 3
ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

1. รายละเอียดของหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์	บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“ทีแมน”)
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ประเภทการลงทุน	กองทรัสต์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม (“ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) ดังต่อไปนี้ • กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า • สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า • สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า • สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าประมาณ 27 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าจนถึง 21 กุมภาพันธ์ 2586 • กรรมสิทธิ์ในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน • สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปี นับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
คุณสมบัติของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม	ประเภทระบุชื่อผู้ถือและชำระเต็มมูลค่าทั้งหมด รวมทั้งไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ เว้นแต่ข้อจำกัดที่เป็นไปตามกฎหมายตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
มูลค่าที่ตราไว้	9.8066[1] บาทต่อหน่วย
ราคาหน่วยทรัสต์ที่เสนอขาย	10.00 บาทต่อหน่วยโดยเป็นราคาเสนอขายเดียวกันทั้งในส่วนที่เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) และการเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม	224,300,000 หน่วย
มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม	2,243,000,000 บาท

[1] มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกคือ 10.00 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2558 คณะกรรมการบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1934 บาท ต่อหน่วย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 4 กันยายน 2558 ส่งผลให้มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์เท่ากับ 9.8066 บาทต่อหน่วย นอกจากนี้ ในวันที่ 30 ตุลาคม 2558 คณะกรรมการบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.1743 บาทต่อหน่วย ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ภายหลังการลดทุนในวันดังกล่าว มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยของหน่วยทรัสต์จะเท่ากับ 9.6323 บาทต่อหน่วย

จำนวนหน่วยจองซื้อขั้นต่ำ	สำหรับส่วนที่เป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย
วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์	วันที่ 16 พฤศจิกายน 2558
อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)	2.4300 หน่วยทรัสต์เดิมต่อ 1 หน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

2. การจอง การจัดจำหน่าย และการจัดสรร

2.1 วิธีเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (TICON Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust หรือ "กองทรัสต์") ในครั้งนี้เป็นไปตามที่มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2558 ที่ได้อนุมัติให้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมทั้งหมดจำนวนไม่เกิน 241,000,000 หน่วยเป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 2.3.1 โดยเป็นการเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) และการเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) โดยกำหนดให้ผู้ลงทุนในแต่ละประเภทจะเป็นไปตามนิยามดังต่อไปนี้

ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม หมายถึง ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ และมีสิทธิจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ผู้ลงทุนสถาบัน หมายถึง ผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่จองซื้อหน่วยทรัสต์และมีลักษณะตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 9/2555 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่และที่มีประกาศกำหนดเพิ่มเติม โดยตามนิยามในปัจจุบัน หมายถึง ผู้ลงทุนที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังนี้

(1) ธนาคารแห่งประเทศไทย
(2) ธนาคารพาณิชย์
(3) ธนาคารที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
(4) บริษัทเงินทุน
(5) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
(6) บริษัทหลักทรัพย์
(7) บริษัทประกันวินาศภัย
(8) บริษัทประกันชีวิต
(9) กองทุนรวม
(10) กองทุนส่วนบุคคลซึ่งบริษัทหลักทรัพย์รับจัดการเงินทุนของผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (9) หรือ (11) ถึง (26) หรือของผู้ลงทุนรายใหญ่
(11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
(12) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(13) กองทุนประกันสังคม

(14) กองทุนการออมแห่งชาติ

(15) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน

(16) ผู้ประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(17) ผู้ประกอบธุรกิจการซื้อขายล่วงหน้าตามกฎหมายว่าด้วยการซื้อขายสินค้าเกษตรล่วงหน้า

(18) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ

(19) สถาบันคุ้มครองเงินฝาก

(20) ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(21) นิติบุคคลประเภทบรรษัท

(22) นิติบุคคลซึ่งมีบุคคลตาม (1) ถึง (21) ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมด

(23) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (22)

(24) ผู้จัดการกองทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการกองทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทุน

(25) ผู้จัดการลงทุนที่มีชื่อในทะเบียนผู้มีคุณสมบัติเป็นผู้จัดการลงทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการแต่งตั้งและการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการลงทุนในสัญญาซื้อขายล่วงหน้า

(26) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานประกาศกำหนด

ผู้ลงทุนสถาบันดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเท่านั้น โดยผู้ลงทุนสถาบันสามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.4 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันจะอยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายดังกล่าวตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4

บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ หมายถึง ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ทั้งนี้ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเท่านั้น โดยบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถซื้อหน่วยทรัสต์ได้ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.4 และในการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับส่วนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้เกินสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4 ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์อาจเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งเมื่อรวมกับหน่วยทรัสต์ที่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมดจะไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้

ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หมายถึง บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มิใช่ผู้ลงทุนสถาบันตามนิยามที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงลูกค้าหรือผู้ที่คาดว่าจะเป็นลูกค้า คู่สัญญา บริษัทคู่ค้า ผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ หรือผู้มีอุปการคุณ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย รวมทั้งบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม และบริษัทที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนผู้ถือหุ้น

ใหญ่ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นทั้งที่ติดต่อในปัจจุบัน ที่เคยติดต่อ หรือผู้ที่คาดว่าจะได้ติดต่อของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามวิธีที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.4 โดยการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย สำหรับส่วนที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้เกินสิทธิที่ได้รับจัดสรร จะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 2.4 ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายและผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนกองทุนรวมและบุคคลอื่นใดซึ่งมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 70/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ผู้จองซื้อทั่วไป หมายถึง บุคคลธรรมดา และ/หรือ นิติบุคคลที่มิใช่ผู้ลงทุนสถาบันตามนิยามที่ระบุไว้ข้างต้น

สัดส่วนการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้

การเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่ทั้งหมดเป็นจำนวน 224,300,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)</u>

เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ในจำนวน 140,946,502 หน่วย ซึ่งสอดคล้องกับมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 ที่อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

<u>ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)</u>

เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวน 83,353,498 หน่วยให้กับผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลยพินิจในการนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือการการเสนอขายในแต่ละส่วนข้างต้นมาจัดสรรให้แก่ต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภทตามความเหมาะสม (Claw Back / Claw Forward)

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ในเบื้องต้นจะเป็นดังนี้

ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิที่ได้รับจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)		140,946,502 หน่วย*
ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) จัดสรรส่วนที่เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)		83,353,498 หน่วย*
	ส่วนที่ 2.1 เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบัน	ไม่เกิน 30,000,000 หน่วย*
	ส่วนที่ 2.2 เสนอขายต่อผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย	ไม่น้อยกว่า 40,000,000 หน่วย*
	ส่วนที่ 2.3 เสนอขายต่อผู้จองซื้อทั่วไป	ไม่เกิน 13,353,498 หน่วย*
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมดในครั้งนี้		**224,300,000 หน่วย***

หมายเหตุ *จำนวนหน่วยข้างต้น ไม่รวมส่วนของการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ในแต่ละประเภท

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลยพินิจในการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรร ให้แก่ผู้ลงทุนแต่ละประเภทตามที่ระบุไว้ข้างต้น หรือเปลี่ยนแปลงวิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.4 หัวข้อ วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ของเอกสารฉบับนี้โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยทรัสต์ของนักลงทุนในแต่ละประเภท เป็นต้น เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จในการเสนอขายสูงสุด

2.2 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้ลงทุนสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย (ยกเว้นสาขาไมโคร) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวนระหว่างเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหรือเวลาเปิดทำการของแต่ละสาขาในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึง วันที่ 15 ธันวาคม 2558

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถดาวน์โหลด (Download) หนังสือชี้ชวน ซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

2.3 วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์

2.3.1 รายละเอียดเกี่ยวกับผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ชื่อ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ยกเว้นสาขาไมโคร)
ที่อยู่	333 ถนนสีลม บางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	02-230-1621, 02-626-3592
โทรสาร	02-236-0501

2.3.2 เงื่อนไขและค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะได้รับค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ไม่เกินร้อยละ 2.00 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมดในครั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

2.3.3 ประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมดในครั้งนี้

ค่าใช้จ่าย (ประมาณการค่าใช้จ่ายไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์	100,000	บาท
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์	ไม่เกิน 250,000	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณ*	ไม่เกิน 44,675,714	บาท
รวมค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งหมดประมาณ	ไม่เกิน 45,025,714	บาท

หมายเหตุ *ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึง ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าผู้ประเมินราคาอิสระ ค่าธรรมเนียมการจัดทำรายงานวิเคราะห์ภาวะอุตสาหกรรม ค่าธรรมเนียมในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ค่าที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ค่าตรวจสอบเชิงวิศวกรรม ค่าจัดพิมพ์ใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ หนังสือชี้ชวน เอกสารอื่นๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการทำประชาสัมพันธ์และการโฆษณา เป็นต้น

2.3.4 วิธีการจองซื้อหน่วยทรัสต์

<u>ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)</u>

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่เป็นผู้ลงทุนสถาบัน และ บุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้

สำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่เป็นผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายและผู้จองซื้อทั่วไปสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย (ยกเว้นสาขาไมโคร) ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้

โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมแต่ละรายอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์จนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ณ วันที่จองซื้อหน่วยทรัสต์ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจนพร้อมกับยื่นเอกสารประกอบตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายกำหนดให้ครบถ้วน

<u>ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)</u>

ส่วนที่ 2.1 (Public Offering) สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน

ผู้จองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ โดยจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นมูลค่าขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อและแนบเอกสารหลักฐานในการจองซื้อตามข้อ 2.3.8 ให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

อนึ่ง ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติม หรือผ่อนผันให้ผู้จองซื้อไม่ต้องนำส่งเอกสารหลักฐานในการจองซื้อตามที่เห็นสมควร

ส่วนที่ 2.2 (Public Offering) สำหรับผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย

ผู้จองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย (ยกเว้นสาขาไมโคร) ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ โดยจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นมูลค่าขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อและแนบเอกสารหลักฐานในการจองซื้อตามข้อ 2.3.8 ให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

อนึ่ง ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติม หรือผ่อนผันให้ผู้จองซื้อไม่ต้องนำส่งเอกสารหลักฐานในการจองซื้อตามที่เห็นสมควร

ส่วนที่ 2.3 (Public Offering) สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้ที่สำนักงานและสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย (ยกเว้นสาขาไมโคร) ตามวันเวลาที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ โดยจะต้องจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นมูลค่าขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อและแนบเอกสารหลักฐานในการจองซื้อตามข้อ 2.3.8 ให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

อนึ่ง ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเปลี่ยนแปลงหรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติม หรือผ่อนผันให้ผู้จองซื้อไม่ต้องนำส่งเอกสารหลักฐานในการจองซื้อตามที่เห็นสมควร

2.3.5 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์

<u>ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)</u>

ผู้ประสงค์จะจองซื้อต้องจัดส่งเอกสารตามที่กำหนดพร้อมชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อไปที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 หรือหน่วยงานขายหรือสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายดังกล่าวที่มีบริการรับจองซื้อ ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2558 ในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายและจะไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์ โดยผู้ประสงค์จะจองซื้อสามารถชำระค่าจองซื้อได้ดังนี้

(1) สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน

(1.1) สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเงินสดหรือเงินโอน สามารถจองซื้อได้ระหว่างวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 15.30 น. สำหรับกรณีที่ประสงค์จะชำระเป็นเงินโอนผ่านระบบบาทเน็ท (BAHTNET) จะต้องโอนก่อนเวลา 11.00 น. ของวันที่ 15 ธันวาคม 2558

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะชำระค่าจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 โดยชำระเป็นเงินสดหรือโอนเงินเข้าบัญชีดังนี้

ชื่อบัญชี: “บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทคอน”

(1.2) สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า “เช็คธนาคาร”) หรือ ดร๊าฟท์ สามารถจองซื้อได้ระหว่างวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 15.30 น.

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะชำระค่าจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันกับของสถานที่จองซื้อเท่านั้น และขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีดังนี้

ชื่อบัญชี: “บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทคอน”

(2) สำหรับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย และผู้จองซื้อทั่วไป

(2.1) สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเงินสดหรือเงินโอน สามารถจองซื้อได้ระหว่างวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง ถึงเวลา 15.30 น. หรือเวลาปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะชำระค่าจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 หรือหน่วยงานขายหรือสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายดังกล่าวที่มีบริการรับจองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือโอนเงินเข้าบัญชีดังนี้

ชื่อบัญชี: “บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทคอน”

(2.2) สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดร๊าฟท์ สามารถจองซื้อได้ระหว่างวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง ถึงเวลา 15.30 น. หรือเวลาปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง และวันที่ 4 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง ถึงเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะชำระค่าจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 หรือหน่วยงานขายหรือสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายดังกล่าวที่มีบริการรับจองซื้อ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 4 ธันวาคม 2558 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันกับของสถานที่จองซื้อเท่านั้น และขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีดังนี้

ชื่อบัญชี: "บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทคอน"

<u>ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)</u>

ผู้ประสงค์จะจองซื้อต้องจัดส่งเอกสารตามที่กำหนดพร้อมชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อไปที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 หรือหน่วยงานขายหรือสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายดังกล่าวที่มีบริการรับจองซื้อ ตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายแ ละจะไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์ โดยผู้ประสงค์จะจองซื้อสามารถชำระค่าจองซื้อได้ดังนี้

(1) สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน

(1.1) สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเงินสดหรือเงินโอน สามารถจองซื้อได้ระหว่างวันที่ 8 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 15.30 น. สำหรับกรณีที่ประสงค์จะชำระเป็นเงินโอนผ่านระบบบาทเน็ท (BAHTNET) จะต้องโอนก่อนเวลา 11.00 น. ของวันที่ 15 ธันวาคม 2558

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะชำระค่าจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 โดยชำระเป็นเงินสดหรือโอนเงินเข้าบัญชีดังนี้

ชื่อบัญชี: "บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทคอน"

(1.2) สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดร๊าฟท์ สามารถจองซื้อได้ระหว่างวันที่ 8 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. ถึงเวลา 15.30 น.

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะชำระค่าจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 15 ธันวาคม 2558 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันกับของสถานที่จองซื้อเท่านั้น และขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีดังนี้

ชื่อบัญชี: "บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทคอน"

(2) สำหรับผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย และผู้จองซื้อทั่วไป

(2.1) สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเงินสดหรือเงินโอน สามารถจองซื้อได้ระหว่างวันที่ 8 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 15 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง ถึงเวลา 15.30 น. หรือเวลาปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะชำระค่าจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 หรือหน่วยงานขายหรือสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายดังกล่าวที่มีบริการรับจองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสดหรือโอนเงินเข้าบัญชีดังนี้

ชื่อบัญชี: "บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทคอน"

(2.2) สำหรับผู้จองซื้อที่ประสงค์จะชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือ แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดร๊าฟท์ สามารถจองซื้อได้ระหว่างวันที่ 8 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง ถึงเวลา 15.30 น. หรือเวลาปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง และวันที่ 14 ธันวาคม 2558 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง ถึงเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของหน่วยงานขายหรือสาขาแต่ละแห่ง

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะชำระค่าจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 2.3.1 หรือหน่วยงานขายหรือสาขาของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายดังกล่าวที่มีบริการรับจองซื้อ โดยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือ ดร๊าฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 14 ธันวาคม 2558 และสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันกับของสถานที่จองซื้อเท่านั้น และขีดคร่อมสั่งจ่ายบัญชีดังนี้

ชื่อบัญชี: "บัญชีจองซื้อหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไทคอน"

2.3.6 เงื่อนไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจองซื้อ

(ก) หลังจากที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายได้รับการจองซื้อหน่วยทรัสต์พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์จากผู้จองซื้อแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

(ข) ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค แคชเชียร์เช็ค (หรือที่เรียกว่า "เช็คธนาคาร") หรือ ดร๊าฟท์ ดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อรายนั้น

(ค) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะต้องชำระค่าหน่วยทรัสต์เต็มตามจำนวนที่จองซื้อ จะไม่สามารถหักกลบลบหนี้กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายได้

(ง) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์เต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเป็นกรณีพิเศษ

(จ) ผู้จองซื้อทุกรายที่ได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในวันจองซื้อ จะไม่มีสิทธิได้รับดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ บนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ จากผู้จัดการกองทรัสต์และจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย (เว้นแต่เป็นกรณีที่ระบุไว้ตามข้อ 2.8 2.9 และ 2.10 ที่จะกล่าวต่อไป)

(ฉ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนกำหนด หากจำนวนหน่วยทรัสต์มีผู้จองซื้อเข้ามาครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว

2.3.7 เงื่อนไขในการขายหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิแต่เพียงผู้เดียวที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์นั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เกินกว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้

(2) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมรวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน

(4) กรณีผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยทรัสต์ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(5) ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทรัสต์ระดมทุนได้

(6) กรณีผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(7) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยทรัสต์ในบางกรณี ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยทรัสต์อาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทรัสต์ หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทรัสต์ หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายเป็นหลัก

(8) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เอง

(9) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจัดหน่ายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ได้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement)

โดยหากมีการรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ไว้แล้วและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ซึ่งจะเป็นไปตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 2.9 วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ผู้ลงทุนได้ทำการศึกษา เข้าใจ และยินดีที่จะปฏิบัติตามหรือผูกพันตามข้อตกลง ข้อกำหนด สัญญาหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่กองทรัสต์เข้าผูกพันไว้ตามอำนาจที่มีตามกฎหมายทั้งที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ หนังสือชี้ชวน และ/หรือ ตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน

สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศกำหนดทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมในภายหน้า

2.3.8 เอกสารหลักฐานในการจองซื้อ

(1) ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์จะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้ถูกต้อง ครบถ้วน และชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) โดยมีเอกสารประกอบการจองซื้อ ดังนี้

(1.1) <u>กรณีบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย</u>

ก) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนหมดอายุให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลักพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ข) สำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร ที่ระบุเลขที่บัญชีและชื่อบัญชีผู้จองซื้อ (ต้องไม่เป็นบัญชีร่วม) กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร ทั้งนี้หากมิได้ให้สำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารดังกล่าวไว้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ ด้วยเช็คหรือแคชเชียร์เช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์

ค) กรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้ปกครอง และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่พร้อมผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ง) แบบสอบถาม Suitability Test ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้ลงทุน (ในกรณีผู้ลงทุนไม่มีประวัติการทำ Suitability Test กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือกรณีการทำ Suitability Test ครั้งสุดท้ายมีระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี)

(1.2) <u>กรณีบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว (มีถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย)</u>

ก) สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ

ข) สำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร ที่ระบุเลขที่บัญชีและชื่อบัญชีผู้จองซื้อ (ต้องไม่เป็นบัญชีร่วม) กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร ทั้งนี้หากมิได้ให้สำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารดังกล่าวไว้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ ด้วยเช็คหรือแคชเชียร์เช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์

ค) กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหน่วยทรัสต์ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

ง) แบบสอบถาม Suitability Test ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้ลงทุน (ในกรณีผู้ลงทุนไม่มีประวัติการทำ Suitability Test กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือกรณีการทำ Suitability Test ครั้งสุดท้ายมีระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี)

(1.3) กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

ก) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)

ข) สำเนาบัตรประชาชน ใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ค) หนังสือมอบอำนาจกระทำการสำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนพร้อมสำเนาบัตรประชาชน ใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลและผู้รับมอบอำนาจรับรองสำเนาถูกต้อง อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบอำนาจด้วย

ง) สำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์คืนโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร ทั้งนี้ หากมิได้ให้สำเนาหน้าแรกของสมุดบัญชีธนาคารดังกล่าวไว้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ขอสงวนสิทธิดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ด้วยเช็คหรือแคชเชียร์เช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์

จ) แบบสอบถาม Suitability Test ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้ลงทุน (ในกรณีผู้ลงทุนไม่มีประวัติการทำ Suitability Test กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือกรณีการทำ Suitability Test ครั้งสุดท้ายมีระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี)

(1.4) กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

ก) สำเนาหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับและสำเนาหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)

ข) สำเนาใบต่างด้าว หรือหนังสือเดินทาง (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ค) สำเนาเอกสารประกอบข้างต้นทั้งหมดที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้ว ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 1 ปี ก่อนวันจองซื้อและแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

ง) แบบสอบถาม Suitability Test ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้ลงทุน (ในกรณีผู้ลงทุนไม่มีประวัติการทำ Suitability Test กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือกรณีการทำ Suitability Test ครั้งสุดท้ายมีระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี)

(1.5) กรณีนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

ก) สำเนาหนังสือมอบอำนาจจากผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทนพร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี)

ข) แบบสอบถาม Suitability Test ซึ่งลงนามรับทราบผลการประเมินโดยผู้ลงทุน (ในกรณีผู้ลงทุนไม่มีประวัติการทำ Suitability Test กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือกรณีการทำ Suitability Test ครั้งสุดท้ายมีระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี)

หมายเหตุ

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารหรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทนซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ประกาศกำหนด หรือระเบียบของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่ประกาศกำหนด

(2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์รายใดไม่มีประวัติการเป็นลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวต้องกรอกข้อมูลในแบบฟอร์มการรู้จักลูกค้า (Know Your Customer : KYC) และการตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Customer Due Diligence : CDD)

(3) ในการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะตรวจสอบว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์มีประวัติการทำ Suitability Test แล้วหรือไม่ หากผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์รายใดไม่มีประวัติการทำ Suitability Test หรือกรณีการทำ Suitability Test ครั้งสุดท้ายมีระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะจัดให้ผู้ลงทุนดังกล่าวทำ Suitability Test เพื่อประเมินความเสี่ยงของหน่วยทรัสต์ที่เหมาะสมกับผู้ลงทุน โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการจองซื้อในกรณีที่ผู้ลงทุนไม่ยินยอมทำ Suitability Test หรือในกรณีที่หน่วยทรัสต์มีระดับความเสี่ยงสูงกว่าระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนรับได้ตาม Suitability Test และในกรณีที่หน่วยทรัสต์มีระดับความเสี่ยงสูงกว่าระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุน (ยกเว้นผู้ลงทุนสถาบัน) รับได้ตาม Suitability Test และผู้ลงทุนรายดังกล่าวยังประสงค์จะลงทุนในหน่วยทรัสต์อยู่ ผู้ลงทุนจะต้องลงลายมือชื่อในใบจองซื้อเพื่อยืนยันในฐานะผู้จองซื้อว่าตนยินยอมรับความเสี่ยงของหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อซึ่งสูงกว่าระดับความเสี่ยงที่ผู้ลงทุนรับได้ตามผลประเมิน Suitability Test ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิ์ที่จะปฏิเสธการจองซื้อในกรณีที่ผู้ลงทุนไม่ยินยอมลงลายมือชื่อดังกล่าว

(4) ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์ที่จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหลักทรัพย์ในบัญชีของผู้ออกหลักทรัพย์สมาชิกเลขที่ 600 หากผู้จองซื้อดังกล่าวไม่กรอกแบบสอบถามสำหรับตรวจสอบสถานะ FATCA ตาม Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อ

2.4 วิธีการจัดสรรหน่วยทรัสต์

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายในครั้งนี้ แบ่งเป็นการจัดสรร 3 ส่วน ตามรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 2.1 หัวข้อวิธีการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่

ส่วนที่ 1 เสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering)

เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ในจำนวนจำนวน 140,946,502 หน่วย ซึ่งสอดคล้องกับมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งที่ 1/2558 ที่อนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ (Rights Offering) โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ส่วนที่ 2 เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวน 83,353,498 หน่วยให้กับผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการใช้ดุลยพินิจในการนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือการการเสนอขายในแต่ละส่วนข้างต้นมาจัดสรรให้แก่ต่อผู้ลงทุนแต่ละประเภทตามความเหมาะสม (Claw Back / Claw Forward)

การจัดสรรหน่วยทรัสต์โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะอยู่ภายใต้เกณฑ์ดังนี้

1. ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายให้แก่ตนเอง กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของตนเองรวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวทั้งหมด ตลอดจนกองทุนรวมที่มีลักษณะที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายถูกห้ามมิให้จัดสรรหลักทรัพย์ให้เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 70/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่ ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือเป็นการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั้งหมด
2. ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่นักลงทุนในแต่ละประเภท เช่น อาจพิจารณาจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จองซื้อทั่วไปเพิ่มเติม หากพิจารณาแล้วเห็นว่ามีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรรในส่วนของผู้ลงทุนสถาบัน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด
3. ภายหลังจากการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์สำหรับผู้จองซื้อในแต่ละประเภท ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่นักลงทุนประเภทใดประเภทหนึ่ง เช่น หากพบว่ามีหน่วยทรัสต์เหลือจากการจัดสรรในส่วนของผู้ลงทุนสถาบัน แต่มีผู้สนใจจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินกว่าจำนวนที่จะจัดสรรสำหรับส่วนของผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จองซื้อทั่วไป เป็นต้น ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการ

จัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายแต่เพียงผู้เดียวเพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด โดยจะปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและจะมีการแจ้งข่าวให้นักลงทุนที่เกี่ยวข้องได้ทราบโดยทั่วกันทางสื่อต่างๆ ที่เหมาะสมต่อไป

4. การจัดสรรหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้เป็นการปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับคุณสมบัติที่กำหนดตามข้อ 4 (3) เรื่องการกระจายการถือหน่วยทรัสต์รายย่อยภายใต้ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การรับ การเปิดเผยสารสนเทศ และการเพิกถอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2556 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2556 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

<u>วิธีจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 1 (Rights Offering) ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์</u>

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ 140,946,502 หน่วยเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ทั้งนี้ ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามสัดส่วนที่กำหนดไม่สามารถกระทำได้หรือกรณีมีเศษหน่วยทรัสต์ที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มได้ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะนำหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยทรัสต์ที่มิได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตามมาเสนอขายและจัดสรรตามลำดับดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่มีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้

หากมีหน่วยทรัสต์เหลือจากการเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมข้างต้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวเพื่อเสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ในส่วนที่ 2

(2) ในกรณีที่มีหน่วยทรัสต์ที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิของตนได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยทรัสต์ที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวแต่ละรายตามสัดส่วนของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายแสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิดังกล่าว

หากยังมีผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เกินสิทธิดังกล่าวและยังได้รับการจัดสรรไม่ครบถ้วน ผู้จัดการการจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการนำจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิแต่ยังไม่ได้รับการจัดสรรที่มีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วยและเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย ไปรวมเป็นส่วนหนึ่งของการจองซื้อในส่วนที่ 2 (Public Offering) และให้ใช้วิธีจัดสรรตามที่กำหนดไว้

สำหรับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ประสงค์จะจองซื้อเกินสิทธิแต่ยังไม่ได้รับการจัดสรรที่มีจำนวนต่ำกว่า 2,000 หน่วย หรือส่วนที่เกิน 2,000 หน่วยแต่เป็นเศษไม่ลงตัวของหลัก 100 หน่วย กำหนดให้การดำเนินการจัดสรรอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายแต่เพียงผู้เดียวโดยปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด ทั้งนี้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายอาจถือว่าจำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นการจองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรร และจะได้รับคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรตามรายละเอียดในหัวข้อ วิธีคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

<u>วิธีจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2.1 (Public Offering) ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน</u>

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย โดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ดี ผู้จัดการจัดจำหน่ายจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดเดียวกันใดในจำนวนที่เป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมรวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

<u>วิธีจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2.2 (Public Offering) ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย</u>

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายโดยจะทำการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณ ผู้ที่เป็นลูกค้าหรือคาดว่าจะเป็นลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจก่อนจึงจะจัดสรรแก่บุคคลอื่นๆ ต่อไป โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย จะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม อย่างไรก็ดี ผู้จัดการจัดจำหน่ายจะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดเดียวกันใดในจำนวนที่เป็นเหตุให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมรวมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

<u>วิธีจัดสรรหน่วยทรัสต์ส่วนที่ 2.3 (Public Offering) ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป</u>

การจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายโดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย หากยอดการจองซื้อหน่วยทรัสต์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิในการปิดรับจองซื้อหน่วยทรัสต์ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

หากปรากฏว่ายังมีจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือภายหลังการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายอาจพิจารณาจัดสรรจำนวนหน่วยทรัสต์คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้จองซื้อประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนที่จองซื้อโดยผู้จองซื้อทั่วไปมีมากกว่าจำนวนที่กำหนดไว้สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายอาจจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป โดยใช้วิธีจัดสรรแบบ Random

ซึ่งจะเป็นการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยคอมพิวเตอร์จะทำการสุ่มเลือกผู้จองซื้อทั่วไปให้ได้จำนวนจองซื้อหน่วยทรัสต์รวมกันเท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ทั้งนี้ผู้จองซื้อทั่วไปที่ได้รับการสุ่มคัดเลือกแต่ละรายจะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่จองซื้อซึ่งกำหนดเป็นจำนวนขั้นต่ำ 2,000 หน่วย และจะต้องเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย ยกเว้นผู้จองซื้อทั่วไปที่ได้รับการจัดสรรเป็นอันดับสุดท้ายจะได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เท่ากับจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เหลือ ซึ่งอาจจะน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อหรือจำนวนจองซื้อขั้นต่ำที่กำหนด

ผู้จองซื้อทั่วไปที่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อหรือจำนวนจองซื้อขั้นต่ำที่กำหนดหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนใบจองที่ยื่นจองซื้อ จะได้รับคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรตามรายละเอียดในหัวข้อ วิธีคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถประกาศผลการจัดสรรหน่วยทรัสต์ได้อย่างช้าภายในเวลา 12.00 น. ของวันที่ 17 ธันวาคม 2558 โดยผู้จองสามารถตรวจสอบผลการจองซื้อได้ที่ Bualuang Phone หมายเลขโทรศัพท์ 02-645-5555 หรือ 1333 หรือผ่านทางเว็บไซต์ (Website) www.bangkokbank.com

2.5 ข้อจำกัดการจัดสรร การถือ และ การโอนหน่วยทรัสต์

เนื่องจากประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กร. 14/2555 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์และการเป็นทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้ ดังนั้น ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันที่จะทำให้ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- การจัดสรรที่จะทำให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม
- การจัดสรรที่จะทำให้ทรัสตีของกองทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยทรัสต์รวมกันเกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ภายหลังการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

รวมทั้งหลักเกณฑ์อื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด และที่อาจมีแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการจัดสรรเป็นอย่างอื่น

นอกจากนี้ ยังมีข้อจำกัดสิทธิในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะไม่มีสิทธิรับผลประโยชน์ตอบแทนและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในส่วนที่ตนถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยกองทรัสต์จะยกผลประโยชน์ตอบแทนส่วนดังกล่าวให้เป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วน และถือว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

2.6 ข้อจำกัดตามกฎหมายเกี่ยวกับอัตราการลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว

ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดข้อจำกัดในการถือหน่วยทรัสต์ไว้สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าวว่า ในกรณีที่กองทรัสต์มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยให้ผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยทรัสต์เป็นไปตามสัดส่วนการลงทุนซึ่งกฎหมาย กฎ หรือข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้นกำหนดไว้สำหรับผู้ลงทุนต่างด้าว โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายจะจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เนื่องจากกองทรัสต์นี้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าข้อจำกัดดังกล่าวจะมีข้อจำกัดสิทธิเช่นเดียวกับที่ระบุในข้อ 2.5 ข้างต้น

2.7 การยกเลิกการจองซื้อหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วน ตามข้อ 2.3 (วันและวิธีการจองและการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์) และ/หรือ ในกรณีที่มิได้รับการชำระเงินครบถ้วนจากผู้จองซื้อ ณ เวลาที่ทำการจองซื้อหน่วยทรัสต์ ในกรณีชำระเงินโดยเงินสดหรือเงินโอน หรือในกรณีที่ผู้จองซื้อชำระเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดร๊าฟท์ แต่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันกับสถานที่จองซื้อนั้น ๆ

2.8 วิธีคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยทรัสต์ หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบเต็มจำนวนที่จองซื้อ หรือกรณีที่ผู้จองซื้อปฏิบัติไม่ถูกต้องตามเงื่อนไขการจองซื้อหรือข้อจำกัดในการจัดสรร การถือ และการโอนหน่วยทรัสต์ซึ่งเป็นเหตุให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายใช้สิทธิปฏิเสธการจัดสรรหน่วยทรัสต์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย จะดำเนินการจัดส่งเงินค่าซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่ไม่ได้รับจัดสรรหรือในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อหรือในส่วนที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่าย ปฏิเสธการจัดสรร โดยไม่มีดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใด ๆ คืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ โดยจัดทำเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 10 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายกำหนดภายใน 7 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้จองซื้อดังกล่าวจะมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ต้องคืนให้แก่ผู้จองซื้อนั้น นับจากวันที่พ้นระยะเวลาที่กำหนดข้างต้นจนถึง (แต่ไม่รวม) วันที่ได้มีการชำระเงินคืน ทั้งนี้ ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินคืนค่าจองซื้อแล้วโดยถูกต้องแล้วและผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

2.9 วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้

ในกรณีที่ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ระงับหรือหยุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือไม่สามารถส่งมอบหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายได้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายส่งคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ดังกล่าวโดยไม่มีดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใด ๆ คืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์โดยจัดทำเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ภายใน 14 วันนับจากวันที่ปรากฏข้อเท็จจริงที่เป็นเหตุแห่งการยกเลิกการเสนอขาย (แล้วแต่กรณี) โดยส่งทางไปรษณีย์หรือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือนำส่งโดยวิธีการอื่น ตามที่อยู่ของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อ ตามรายละเอียดและวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดเพื่อให้สามารถคืนค่าจองซื้อแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ให้แล้วเสร็จโดยเร็ว ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลานับจากปรากฏข้อเท็จจริง 14 วัน ที่เป็นเหตุแห่งการยกเลิกการเสนอขาย ผู้จองซื้อดังกล่าวมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ที่ต้องคืนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์นั้นนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึง (แต่ไม่รวม) วันที่ได้มีการชำระคืน อย่างไรก็ดี ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากได้มีส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว หรือได้มีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยถูกต้องแล้วและผู้จองซื้อหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น

2.10 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์

เมื่อสิ้นสุดการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมของกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นแล้ว หากปรากฏกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์และคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

(1) มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อเมื่อรวมกับเงินที่กองทรัสต์กันไว้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และมูลค่าเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น (ถ้ามี) มีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน โดยให้ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

(2) มีการจัดสรรหน่วยทรัสต์ให้แก่บุคคลใด กลุ่มบุคคลเดียวกันใด ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสตี ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ลงทุนต่างด้าว และทำให้การถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยที่ถืออยู่เดิม (ถ้ามี) ไม่เป็นไปตามอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 โดยให้ยกเลิกการเสนอการขายเฉพาะส่วนที่เกินกว่าอัตราหรือหลักเกณฑ์ที่กำหนด

ในกรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ต้องดำเนินการหรือดูแลให้ผู้จัดการการจำหน่ายดำเนินการดังนี้

(1) คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามข้อ 2.9 (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.50 ต่อปี ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินได้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

(2) ไม่นำเงินที่ได้รับเป็นค่าจองซื้อหน่วยทรัสต์ในส่วนที่คาดว่าต้องคืนให้แก่ผู้จองซื้อตาม (1) ไปใช้ในกิจการใด ๆ ก่อนที่จะดำเนินการเพื่อคืนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ

(3) เมื่อปรากฏกรณีที่เป็นเหตุให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะแจ้งให้สำนักงาน ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุดังกล่าว

3. ราคาหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

ราคาในตลาดรองของหน่วยทรัสต์นับตั้งแต่วันที่เข้าซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปี	เดือน	ราคาเฉลี่ย	ราคาสูงสุด	ราคาต่ำสุด	มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อวัน (ล้านบาท)
2558	9 ถึง 31 มกราคม	10.08	10.20	10.10	4.63
	กุมภาพันธ์	10.13	10.30	10.10	2.06
	มีนาคม	10.21	10.40	10.10	2.92
	เมษายน	10.30	10.40	10.20	0.90
	พฤษภาคม	10.41	11.00	10.30	1.20
	มิถุนายน	10.36	10.60	10.30	2.23
	กรกฎาคม	10.31	10.40	10.30	1.65
	สิงหาคม	10.38	10.60	10.10	0.60
	กันยายน	10.27	10.30	10.20	0.40
	ตุลาคม	10.12	10.30	10.10	2.40

หมายเหตุ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เข้าซื้อขายวันแรกในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 9 มกราคม 2558

4. วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ปัจจุบัน บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์") เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้กับกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ในฐานะผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ และให้บริการรับฝากใบทรัสต์ที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้ กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ เพื่อขอให้นำหน่วยทรัสต์ที่ตนได้รับการจัดสรรเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบทรัสต์ (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหน่วยทรัสต์ได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้เริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งแตกต่างกับกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ ซึ่งผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์

ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ในกรณีนี้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหน่วยทรัสต์อยู่ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในขณะเดียวกัน บริษัทหลักทรัพย์นั้นก็จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรได้ทันทีที่หน่วยทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ดำเนินการตาม (1) นี้ ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหน่วยทรัสต์ไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้ว ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอสงวนสิทธิในการฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ตาม (2) ที่จะกล่าวไว้ด้านล่างนี้ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

(2) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบทรัสต์ แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 กรณีนี้ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะดำเนินการนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหน่วยทรัสต์ตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ทั้งนี้ผู้จองซื้อต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ หรือกฎเกณฑ์ต่างๆที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกฎหมายของรัฐต่างประเทศ เช่น Foreign Account Tax Compliance (FATCA) ด้วย ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ การจะฝากหน่วยทรัสต์ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อจะต้องกรอก "เอกสารเพิ่มเติมประกอบการจองซื้อหลักทรัพย์เฉพาะผู้ที่ประสงค์นำหลักทรัพย์ฝากเข้าบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ (Issuer Account) เท่านั้น" เพื่อนำส่งให้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ด้วย ซึ่งหากไม่จัดทำเอกสารตามที่กำหนดข้างต้นอย่างครบถ้วน ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกเป็นใบทรัสต์ให้แทน และจะจัดส่งให้ตามชื่อและที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และหากผู้จองซื้อต้องการถอนหน่วยทรัสต์ออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหน่วยทรัสต์ตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบทรัสต์โดยให้ออกใบทรัสต์ในนามของผู้จองซื้อ ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะส่งมอบใบทรัสต์ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

ตามชื่อที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยทรัสต์ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรจะไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้จนกว่าจะได้รับใบทรัสต์ ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อ หรือ ข้อมูลที่ผู้จองซื้อระบุไม่สัมพันธ์กันหรือไม่ชัดเจน หรือไม่ได้ระบุรหัสสมาชิกบริษัทหลักทรัพย์ ชื่อบริษัทหลักทรัพย์ หรือหมายเลขบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อย่างใดอย่างหนึ่ง ผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกเป็นใบทรัสต์ให้แทน และผู้เสนอขายหน่วยทรัสต์จะไม่รับผิดชอบในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับจัดสรรได้ทันวันทำการแรกของการซื้อขายหน่วยทรัสต์ที่ได้รับการจัดสรร

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 4
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. <u>การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกาเป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกากำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นาย อมร จุฬาลักษณานุกูล	กรรมการบริหาร	_____

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสตีให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

<u>ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร</u>

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกา	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	_____

ส่วนที่ 4
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. <u>การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกาเป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกากำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นาย สรร วิเทศพงษ์	กรรมการอิสระ	_____
นาย โสภณ บุณยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	_____
นาย วีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการบริษัท	_____
นาย ชาย วินิชบุตร	กรรมการบริษัท	_____
Mr. Okubo Kiyoshi	กรรมการบริษัท	_____

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสตีให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

<u>ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร</u>

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกา	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	_____

2. <u>การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน</u>

ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ เว้นแต่ข้อมูลในรายการดังต่อไปนี้

- รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดย บริษัทไนท์แฟรค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558 และ รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดทำโดย บริษัทเน็ก ซัส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558
- รายงานสภาวะอุตสาหกรรมของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและอาคารคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย ที่จัดทำโดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2558
- รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่จัดทำโดย บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์เปอเรท แอ็ดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2558

ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี

ทั้งนี้ สำหรับข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ข้าพเจ้าได้ดำเนินการศึกษาตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) อย่างไรก็ดี รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานทางวิศวกรรม และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจทำให้ข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่แสดงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ฉบับนี้ไม่ถูกต้องครบถ้วน

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นาย นรินทร์ โอภามุรธาวงศ์	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ผู้จัดการสายวานิชธนกิจ (ผู้รับมอบอำนาจ)	_____

ส่วนที่ 4
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 4
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริหารของบริษัทหรือผู้ที่ดำรงตำแหน่งบริหารสูงสุดในสายงานที่รับผิดชอบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินของกองทรัสต์และข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของกองทรัสต์แล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่ดี และระบบการบริหารจัดการที่รัดกุมเพียงพอ ที่จะทำให้การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทและกองทรัสต์มีความถูกต้องครบถ้วน รวมทั้งเพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประโยชน์ของกองทรัสต์

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องแล้ว ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกา กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นาย อมร จุฬาลักษณานุกูล	กรรมการบริหาร	_____

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสตีให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกา	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	_____

ส่วนที่ 4
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. <u>การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยผู้จัดการกองทรัสต์</u>

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้ว และไม่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ข้อมูลดังกล่าวไม่ถูกต้องครบถ้วน เป็นเท็จ ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ข้าพเจ้าได้มอบหมายให้ นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกา เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกา กำกับไว้ ข้าพเจ้าจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่ข้าพเจ้าได้สอบทานแล้วดังกล่าวข้างต้น

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นาย สรร วิเทศพงษ์	กรรมการอิสระ	_____
นาย โสภณ บุณยรัตพันธุ์	กรรมการอิสระ	_____
นาย วีรพันธ์ พูลเกษ	กรรมการบริษัท	_____
นาย ชาย วินิชบุตร	กรรมการบริษัท	_____
Mr. Okubo Kiyoshi	กรรมการบริษัท	_____

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และในฐานะผู้ได้รับมอบหมายจากทรัสตีให้ดำเนินการแทนกองทรัสต์

<u>ผู้รับมอบอำนาจในการลงชื่อกำกับเอกสาร</u>

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นาย พิชัย ชัยณรงค์โลกา	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์	_____

2. <u>การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน</u>

ข้าพเจ้าในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทที่เสนอขายหน่วยทรัสต์ ขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ เว้นแต่ข้อมูลในรายการดังต่อไปนี้

- รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดย บริษัทไนท์แฟรค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558 และ รายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ ที่จัดทำโดย บริษัทเน็กซัส พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ประเมินเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2558
- รายงานสภาวะอุตสาหกรรมของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและอาคารคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย ที่จัดทำโดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2558
- รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินของทรัสต์และการทำธุรกรรมระหว่างทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ที่จัดทำโดย บริษัท เบเคอร์ ทิลลี่ คอร์เปอเรท แอ็ดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2558

ซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้เป็นอย่างดี

ทั้งนี้ สำหรับข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ข้าพเจ้าได้ดำเนินการศึกษาตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) อย่างไรก็ดี รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานทางวิศวกรรม และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการตรวจสอบข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจทำให้ข้อมูลเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวที่แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ไม่ถูกต้องครบถ้วน

<u>ชื่อ</u>	<u>ตำแหน่ง</u>	<u>ลายมือชื่อ</u>
นาย นรินทร์ โอภามุรธาวงศ์	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ ผู้จัดการสายวานิชธนกิจ (ผู้รับมอบอำนาจ)	_____

เอกสารแนบ 3

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

Grant Thornton

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต

Grant Thornton Limited
18th Floor Capital Tower
All Seasons Place
87/1 Wireless Road Lumpini
Pathumwan Bangkok 10330 Thailand

T +66 2 205 8222
F +66 2 654 3339
www.grantthornton.co.th

เสนอ คณะกรรมการ บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด
คณะกรรมการ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (รวมเรียกว่า "บริษัท")
คณะกรรมการ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์")

รายงานฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนครั้งที่ 1/2558 และประกอบหนังสือชี้ชวนเพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน จำนวนไม่เกิน 241,000,000 หน่วย มูลค่าการเพิ่มทุนทั้งสิ้นไม่เกิน 2,350 ล้านบาท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ตามมาตรฐานการสอบบัญชีของประเทศไทยในส่วนที่เกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทและผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเน รวมถึงสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานข้อที่ 3

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่จะแสดงถึงผลลัพธ์ที่เป็นไปได้ตามข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานงวดวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 เป็นข้อสมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต และการกระทำของผู้บริหารของบริษัทและผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนข้อสมมติฐาน ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำงบกำไรขาดทุนที่คาดการณ์ตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 นี้ ไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่างบกำไรขาดทุนสำหรับงวดวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่คาดคะเนตามสมมติฐานไม่ได้จัดทำตาม

Grant Thornton

หลักการบัญชีและสมมติฐานที่ได้แสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานที่ 2 และ 3

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นจริงก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามสมมติฐาน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริง และอาจมีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลประกอบการที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ที่คาดคะเนตามข้อสมมติฐานที่แนบมานี้

นางสุมาลี โชคดีอนันต์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
ทะเบียนเลขที่ 3322

กรุงเทพมหานคร
23 กันยายน 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

	ล้านบาท		
	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังจากการเพิ่มทุน
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ - สุทธิ	374.9	283.2	658.2
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	(41.1)	(26.3)	(67.4)
กำไรจากการดำเนินงาน	333.9	256.9	590.8
ดอกเบี้ยรับ	3.7	1.7	5.4
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	(18.7)	(15.4)	(34.1)
ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์	(36.6)	(26.5)	(63.2)
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	(3.4)	(2.3)	(5.7)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(1.3)	(0.6)	(1.9)
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์	(3.9)	(3.2)	(7.1)
ดอกเบี้ยจ่าย	(36.6)	(42.7)	(79.2)
รวมค่าใช้จ่ายสุทธิจากดอกเบี้ยรับ	(96.9)	(89.1)	(185.9)
กำไรสุทธิจากการลงทุน	237.0	167.8	404.9
รายการปรับปรุงกำไรสุทธิ - ค่าใช้จ่ายตัดจำหน่าย	18.7	15.4	34.1
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	255.7	183.3	439.0
อัตราการแบ่งปันส่วนทุนและการลดทุน (ร้อยละ)	100%	100%	100%
ประมาณการเงินที่แบ่งปันส่วนทุนและการลดทุนที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	**255.7**	**183.3**	**439.0**
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกเสนอขาย (ล้านหน่วย)	342.5	227.4	569.9
ประมาณการเงินแบ่งปันส่วนทุนและการลดทุน (บาทต่อหน่วย) ที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	0.7466	0.8059	0.7703
ประมาณการเงินแบ่งปันส่วนทุนและการลดทุนที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น (บาทต่อหน่วย)			0.0237
อัตราการเติบโตของเงินแบ่งปันส่วนทุนและการลดทุนที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เพิ่มขึ้น			3.17%

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน
หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("ทรัสต์") ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2557 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด เป็นทรัสตีของทรัสต์ และมี บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ทีแมน") ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์ได้จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใต้ชื่อย่อหลักทรัพย์ "TREIT" เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558

ทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ทั้งในและต่างประเทศ และนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ รับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดย ณ ปัจจุบัน ทรัสต์ได้ลงทุนในที่ดินและอาคารคลังสินค้าของบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ("ทีพาร์ค") และที่ดินและอาคารโรงงานของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("ไทคอน") ในรูปของกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง โดยใช้เงินทุนที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกและเงินกู้ยืมจากธนาคาร โดยทรัพย์สินที่ทรัสต์ลงทุนในปัจจุบันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. คลังสินค้าของทีพาร์ค จำนวน 14 หลัง 25 ยูนิต พื้นที่อาคารรวมประมาณ 160,523 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 205 ไร่ 52.1 ตารางวา ซึ่งได้แก่

    1.1. กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ของที่ดิน และ อาคารคลังสินค้า จำนวน 8 หลัง 12 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 79,988 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 99 ไร่ 98.5 ตารางวา รายละเอียดดังนี้

        1.1.1. คลังสินค้าในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 2 ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 15,800 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 16 ไร่ 48.4 ตารางวา

        1.1.2. คลังสินค้าในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค ศรีราชา ตำบลสุรศักดิ์และตำบลบางพระ อำเภอ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 3 หลัง 5 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 44,418 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 56 ไร่ 2 งาน 15.9 ตารางวา

        1.1.3. คลังสินค้าในโครงการโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ตำบลหนองขาม อำเภอ ศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 หลัง 2 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 9,750 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 26.2 ตารางวา

1.1.4. คลังสินค้าในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ รี ตำบลหัวหว้า อำเภอศรีมหาโพธิ จังหวัดปราจีนบุ (ปราจีนบุรี) จำนวน1 หลัง 1 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 10,020 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 8.0 ตารางวา

1.2. สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 80,535 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 105 ไร่ 3 งาน 53.6 ตารางวา รายละเอียดดังนี้

1.2.1. สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า และกรรมสิทธิ์ในคลังสินค้าในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 1 หลัง 4 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 5,540 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 46.0 ตารางวา

1.2.2. สิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้าระยะเวลาประมาณ 28 ปีนับจากวันจดทะเบียนการเช่า จนถึงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2586 ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ตำบลศีรษะจรเข้ใหญ่ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 5 หลัง 9 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 74,995 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 98 ไร่ 3 งาน 7.6 ตารางวา

ทั้งนี้ สิทธิการเช่าที่ดินในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 แบ่งเป็น สิทธิการเช่าที่ดินโดยตรงและสิทธิการเช่าช่วงที่ดินจากทีพาร์ค

2. กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 20 หลังของไทคอน พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 54,000 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีเนื้อที่รวมประมาณ 101 ไร่ 1 งาน 92.2 ตารางวา โดยมีรายละเอียดดังนี้

2.1. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 2 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 6,750 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 11 ไร่ 2 งาน 27.6 ตารางวา

2.2. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำบลหนองขาม ตำบลบ่อวิน และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 11 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 33,350 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่รวมประมาณ 66 ไร่ 1 งาน 45.6 ตารางวา

2.3. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า ตำบลบ้านเลน อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา (ไฮเทค) นวนจำ4 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 8,675 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 58.0 ตารางวา

2.4. โรงงานในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 1,625 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 72.0 ตารางวา

2.5. โรงงานในนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 2 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 3,600 ตารางเมตร ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ 89.0 ตารางวา

ทั้งนี้ ที่ดินอาคารคลังสินค้าและอาคารโรงงานที่ทรัสต์เข้าลงทุนในข้างต้นรวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก"

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

2.1 หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น และจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีแห่งประเทศไทย ("มาตรฐานการบัญชี") ซึ่งรวมถึงการตีความ และแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ("สภาวิชาชีพบัญชี") และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของไทย มาตรฐานบัญชีแห่งประเทศไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน โดยทรัสต์แสดงข้อมูลเฉพาะที่เกี่ยวกับรายได้และค่าใช้จ่ายของทรัสต์เท่านั้น จึงไม่มีการแสดงข้อมูลเกี่ยวกับงบแสดงฐานะทางการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด และการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน และหมายเหตุประกอบงบการเงินเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงาน ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของไทย

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า

2.2 รายได้

รายได้ค่าเช่าและบริการจะบันทึกเป็นรายได้ตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่าโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลา โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

2.3 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

2.4 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรกแสดงในราคาที่ได้รับรวมกับต้นทุนที่เกิดขึ้น ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการพิจารณามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน โดยผู้ประเมินอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุก 2 ปี นับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคา ทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม

2.5 ภาษีเงินได้

ทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีสำรองภาษีเงินได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานนี้

2.6 ภาษีมูลค่าเพิ่ม

ทรัสต์จัดอยู่ในกลุ่มของผู้ประกอบการกิจการประเภทที่ต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับภาษีมูลค่าเพิ่ม (ฉบับที่ 29) ข้อ 2 (1) ในกรณีผู้ประกอบการจดทะเบียนซึ่งเริ่มประกอบกิจการ สามารถนำภาษีซื้อมาหักออกจากภาษีขายได้ แต่ต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของภาษีซื้อ ทั้งนี้ตามประมาณการดังกล่าวของทรัสต์จะมีสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะมีค่าใช้จ่ายภาษีมูลค่าเพิ่มที่ไม่สามารถขอคืนได้จำนวนร้อยละ 53 และร้อยละ 56 ของมูลค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่ต้องนำส่งทั้งหมดตามลำดับ

3. <u>ข้อสมมติฐานที่สำคัญ</u>

งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ได้จัดทำขึ้นเพื่อแสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2558 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน เพื่อประกอบการตัดสินใจในการพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยทรัพย์สินที่ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์พิจารณาเป็นทรัพย์สินประเภทที่ดินและอาคารคลังสินค้าของทีพาร์คและที่ดินและอาคารโรงงานของไทคอนในรูปของกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า และ/หรือการเช่าช่วง โดยรายละเอียดของทรัพย์สินมีดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 79 ไร่ 3 งาน 61.8 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 6 หลัง 26 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 66,000 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้

    1.1. โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค วังน้อย 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 4 ยูนิต

    1.2. โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซี บอร์ด 1 (บี) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลปลวกแดง อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง จำนวน 4 ยูนิต

    1.3. โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 13 ยูนิต

    1.4. โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค พานทอง 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทอง อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี จำนวน 5 ยูนิต

2. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 12 ไร่ 68.0 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า จำนวน 2 หลัง 6 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 9,100 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการ

ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางนา ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งปัจจุบันทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

3. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 62 ไร่ 1 งาน 58.4 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 2 หลัง 13 ยูนิต พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 56,700 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันทีพาร์คเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

4. สิทธิการ (แบ่ง) เช่าช่วงที่ดินประมาณ 27 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ถึง)21 ก .พ.2586(เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 17.5 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 หลัง 1 ยูนิต อายุสิทธิการเช่าประมาณ 27 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ถึง)21 ก .พ.2586(พื้นที่อาคารคลังสินค้าประมาณ 1,482 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในโครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 1 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งปัจจุบันทีพาร์คเป็นผู้ทรงสิทธิในการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า

5. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เนื้อที่รวมประมาณ 14 ไร่ 1 งาน 74.5 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงาน จำนวน 3 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 7,050 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันไทคอนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยตั้งอยู่ในโครงการดังต่อไปนี้

   5.1. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ้านช้าง อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน 1 หลัง

   5.2. นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อวิน อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 หลัง

   5.3. นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ซึ่งตั้งอยู่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยองจำนวน 1 หลัง

6. สิทธิการเช่าที่ดิน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า เนื้อที่ประมาณ 24 ไร่ 2 งาน 47.0 ตารางวา และสิทธิการเช่าอาคารโรงงาน 30 ปีนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า จำนวน 4 หลัง พื้นที่อาคารโรงงานประมาณ 14,850 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลพานทองและตำบลหนองกะขะ อำเภอพานทอง และตำบลดอนหัวพ่อ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ซึ่งปัจจุบันไทคอนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ ที่ดิน อาคารคลังสินค้า และอาคารโรงงานที่ทรัสต์เข้าลงทุนในข้างต้นรวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม"

ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม แล้วเสร็จภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2558 ดังนั้นงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ได้ถูกจัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานที่ว่าทรัสต์ ได้เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนแล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว จึงกำหนดให้วันที่ 1 ธันวาคม 2558 เป็นวันเริ่มต้นของช่วงประมาณการ ซึ่งอาจจะแตกต่างจากวันที่ทรัสต์ได้ลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมจริง

ข้อสมมติฐานที่ใช้คำนวณรายได้และค่าใช้จ่าย มีดังนี้

3.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ต้องชำระโดยผู้เช่าโรงงานและผู้เช่าคลังสินค้า (หลังหักส่วนลดถ้ามี) โดยใช้สมมติฐานในการประมาณการรายได้ข้างต้น จากข้อมูลเช่าตามสัญญาที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

- อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่หรือสัญญาเช่าที่มีการต่อสัญญา จะพิจารณาจากฐานค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิม อัตราการต่อสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ สภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการในการเช่าพื้นที่ เป็นต้น

- การประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการในงบกำไรขาดทุนสำหรับงวดวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 อ้างอิงจากข้อมูลตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 ของทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนครั้งแรก และทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม โดยประมาณการจากสมมติฐานว่าสัญญาเช่าที่ครบกำหนดในช่วงเวลาประมาณการมีอัตราการต่อสัญญาร้อยละ 85 และสำหรับสัญญาที่มิได้ต่ออายุนั้น จะใช้ระยะเวลา 3 เดือนในการหาผู้เช่าใหม่ และมีช่วงการเช่าระยะเวลาปลอดค่าเช่า (Free rent) 2 เดือนสำหรับคลังสินค้าและ 1 เดือนสำหรับโรงงาน

3.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย ค่านายหน้าในการหาผู้เช่า ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ค่าภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา คิดที่อัตราร้อยละ 2.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ – สุทธิ

- ค่าเช่าที่ดินในส่วนที่เป็นสัญญาเช่าช่วง มีอัตราค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

- ค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สิน แบ่งเป็น 1) ส่วนที่ผู้เช่าโรงงานและผู้เช่าคลังสินค้ารับผิดชอบเบี้ยประกันภัยเอง ซึ่งในส่วนนี้จะไม่รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายของทรัสต์ และ 2) ส่วนที่ทรัสต์ต้องรับค่าภาระเบี้ยประกันภัย หรือในกรณีที่โรงงานและคลังสินค้าว่างลง ทรัสต์จะต้องรับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยโดยคิดจากอัตราร้อยละ 0.065 ของทุนประกันภัย

- ค่านายหน้าในการหาผู้เช่าซึ่งจ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือตัวแทน โดยอัตราที่จ่ายให้สำหรับการหาผู้เช่ารายใหม่เฉลี่ยเท่ากับ 2 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ

- ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ ตั้งประมาณการหนี้สูญในอัตราร้อยละ 0.25 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ – สุทธิ

- ค่าภาษีโรงเรือน คิดเฉพาะในกรณีที่ทรัสต์ตกลงรับผิดชอบแทนผู้เช่ารายย่อย โดยคิดจากอัตราร้อยละ 12.50 ของรายได้ค่าเช่า

- ค่าบริการส่วนกลางสำหรับคลังสินค้า ประมาณการไว้ว่าทรัสต์จะมีต้นทุนค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง 5 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

- ค่าบริการส่วนกลางสำหรับโรงงาน ประมาณการไว้ว่าทรัสต์จะมีต้นทุนค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลางโดยเฉลี่ยเท่ากับ 900 บาทต่อไร่ต่อเดือน

- ค่าธรรมเนียมการยื่นขออนุญาต การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) สำหรับโรงงาน ในอัตรา 10,700 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ต่อครั้งของการเกิดรายการ

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในกรณีที่คลังสินค้า และ/หรือ โรงงานไม่มีผู้เช่า ประกอบด้วย ค่าบริการส่วนกลาง และค่าบริการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

3.3 ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับที่จะได้รับจากการที่ทรัสต์นำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สิน ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) กำหนด สำหรับประมาณการงบการเงินสำหรับงวดประมาณการคำนวณโดยใช้สมมติฐาน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.00 ต่อปี

3.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนครั้งแรก ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ ค่าการโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าที่ปรึกษาอื่นๆ จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายเข้างบกำไรขาดทุนของทรัสต์ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

3.5 ค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการและบริหารกองทรัสต์ สำหรับงวดประมาณการคิดตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาว่าจ้างผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager Appointment) ระหว่างทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ (ทีแมน) คือ

- อัตราค่าธรรมเนียมการจัดการกองทรัสต์ร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (TAV) ของทรัสต์
- อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารสินทรัพย์ทั่วไป
  อัตราร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนของโรงงาน
  อัตราร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนของคลังสินค้า
- อัตราค่าธรรมเนียมการบริหารสินทรัพย์ส่วนเพิ่ม (Incentive Fee)
  อัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน ในส่วนของโรงงาน
  อัตราร้อยละ 4 ของกำไรจากการดำเนินงาน ในส่วนของคลังสินค้า

3.6 ค่าธรรมเนียมทรัสตี

อัตราค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.09875 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัสต์

3.7 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

อัตราค่าธรรมเนียมคิดเป็นร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของทรัสต์ โดยเป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนของทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด

3.8 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรายปี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินมูลค่า ค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการทั่วไป เป็นต้น

3.9 ดอกเบี้ยจ่าย

ทรัสต์มีแผนการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในทรัพย์สินบางส่วน ทั้งนี้ ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากการกู้ยืมดังกล่าว คำนวณจากอัตราดอกเบี้ย ณ ปีแรกที่กู้ยืม ตามข้อเสนอที่ทรัสต์ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (MLR) ลบอัตราร้อยละ 2.25 ซึ่ง ณ ปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวเท่ากับร้อยละ 6.50

3.10 ประมาณการการแบ่งปันส่วนทุนและการลดทุน

ประมาณการการแบ่งปันส่วนทุนคำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 100 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี (กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของทรัสต์) ที่สามารถนำมาแบ่งปันส่วนทุนของทรัสต์สำหรับงวดประมาณการ ซึ่งกำไรสุทธิที่จะนำมาปรับปรุง และสามารถนำมาแบ่งปันส่วนทุนดังกล่าวเป็นยอดกำไรสุทธิที่ไม่รวม กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หลักทรัพย์ และ/หรือทรัพย์สินของทรัสต์ ทั้งนี้หากมีกำไรสะสมยกมา ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาจ่ายปันผลส่วนเพิ่มในการแบ่งปันส่วนทุนได้

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์ หากทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว (กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของทรัสต์) และไม่มีขาดทุนสะสม ทรัสต์จะจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วสำหรับปี โดย กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว จะคำนวณจาก กำไรสุทธิทางบัญชีและปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ เช่น กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่า หรือกำไร (ขาดทุน) จากการทบทวนมูลค่าของเงินลงทุน ค่าใช้จ่ายตัดจ่าย การจ่ายชำระคืนเงินกู้หรือภาระผูกผันใดๆ ตามแผนการจ่ายที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน หรือตามหนังสือแจ้งล่วงหน้าจากผู้จัดการกองทรัสต์ถึงผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นต้น

ประมาณการการแบ่งปันส่วนทุนและการลดทุนได้แสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่แท้จริง ราคาที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้ยืมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการแบ่งปันส่วนทุนและการลดทุนแตกต่างไปจากนี้ได้

3.11 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา โดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกๆ 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ นอกจากนั้นจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่บันทึกในงบการเงินของทรัสต์ ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2558 จะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ จะไม่มีผลกระทบต่อการแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วยของทรัสต์สำหรับงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

3.12 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

การประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่า ทรัสต์จะทำการจัดหาเงินลงทุนเป็นจำนวนไม่เกิน 3,555 ล้านบาท โดยทรัสต์จะใช้เงินที่ได้จากการจัดหาเงินลงทุนโดยการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และ/หรือ เงินที่ได้จากการ

กู้ยืมไปใช้ลงทุนในทรัพย์สินประเภทที่ดินและอาคารคลังสินค้าของทีพาร์คและที่ดินและอาคารโรงงานของไทคอน ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญเชิญประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2558 ผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน เพื่อประกอบการตัดสินใจในการพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่ทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

4. มาตรฐานการบัญชี

ผู้จัดการกองทรัสต์คาดการณ์ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานบัญชีหรือข้อกำหนดในการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญกับข้อมูลด้านการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐาน

5. ข้อสมมติฐานอื่นๆ

สมมติฐานเพิ่มเติมต่อไปนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเพื่อประกอบการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดประมาณการ

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์มีผลบังคับใช้ได้และสามารถดำเนินการได้ตามที่สัญญาระบุ (โดยในประมาณการรายได้มีการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญไว้แล้ว)

เอกสารแนบ 5

รายงานวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง

Bangkok Bank
ธนาคารกรุงเทพ

เลขที่ ทธ. 640/2558

วันที่ 28 ตุลาคม 2558

เรื่อง การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง ("Sensitivity Analysis") ของประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ("Projected Distribution Yield") สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559

เสนอ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน

ตามที่บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้จัดการกองทรัสต์") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทรัสต์" หรือ "TREIT") ได้แต่งตั้งธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ("ที่ปรึกษาทางการเงิน") เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง ("Sensitivity Analysis") ของประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ("Projected Distribution Yield") สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 ("ช่วงเวลาประมาณการ") ของกองทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาข้อมูลที่สำคัญซึ่งได้แก่งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน ("งบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐาน") ซึ่งได้รับการสอบทานโดยบริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2558

ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาโดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลที่ได้รับเพื่อใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Projected Distribution Yield) ในช่วงเวลาประมาณการ มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ โดยการวิเคราะห์นี้ไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่นๆ อันอาจเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า อัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร ต้นทุนการให้เช่าหรือบริการ สภาวะเศรษฐกิจของประเทศ หรือสภาวะทางการเมือง หรือปัจจัยความไม่แน่นอนอื่นๆ ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการประมาณการ รวมถึงการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงได้ ที่ปรึกษาทางการเงินจึงไม่อาจรับรอง หรือรับประกันความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูล และคำรับรองต่างๆ ที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกัน และ/หรือ รับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงอันอาจแตกต่างไปได้หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ("Projected Distribution Yield") สำหรับงวด 12 เดือนในกรณีพื้นฐาน (Base Case)

สมมติฐานในการระดมทุนเพิ่มเติม		ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์		
เงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์	เงินกู้ยืมเพิ่มเติมจากสถาบันการเงิน	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม
ไม่เกิน 2,343 ล้านบาท	ไม่เกิน 1,004 ล้านบาท	7.47%	7.82%	7.61%
ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ประกอบด้วย				
1) ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ		6.92%	7.17%	7.02%
2) ประมาณการอัตราเงินจ่ายจากเงินลดทุน		0.55%	0.66%	0.59%

หมายเหตุ: ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ คำนวณโดยใช้ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย หารด้วยราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม ดังนั้นอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกเสนอขายเพิ่มเติม และมูลค่าเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นสำคัญ

อัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ข้างต้น อยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานโดยคำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ที่จำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายเพิ่มเติมทั้งหมดประมาณ 234.3 ล้านหน่วย และมีการกู้ยืมเงินสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมที่ประมาณ 1,004 ล้านบาท ซึ่งเป็นการประมาณการสำหรับรอบระยะเวลา 12 เดือน ช่วงประมาณการวันที่ 1 ธันวาคม 2558 ถึง วันที่ 30 พฤศจิกายน 2559 และไม่อาจรับรองผลได้

อย่างไรก็ดี เพื่อช่วยให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้ที่จะสนใจลงทุนสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาประมาณการจากการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญ ที่ปรึกษาทางการเงินได้จัดทำการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลง ("Sensitivity Analysis") ของประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยพิจารณาปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อประมาณการกระแสเงินสดที่สามารถนำมาจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ ซึ่งได้แก่

(1) อัตราการต่อสัญญาเช่า (Renew Rate)

(2) อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Loan Rate)

การวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงนี้ มีจุดประสงค์เพื่อแสดงการคำนวณถึงผลกระทบของผลประกอบการของกองทรัสต์จากสมมติฐานหลักที่อาจเปลี่ยนแปลงไปจากกรณีพื้นฐานเท่านั้น ความแตกต่างของผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนที่คาดคะเนตามสมมติฐานและรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงฉบับนี้อาจแตกต่างไปจากผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง

1. การวิเคราะห์ผลกระทบต่ออัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาประมาณการ จากการเปลี่ยนแปลงของอัตราการต่อสัญญาเช่า (Renew Rate)

กรณีดีที่สุด (Best case) อัตราการต่อสัญญาเช่าร้อยละ 100 ของสัญญาที่ครบกำหนด

กรณีพื้นฐาน (Base case) อัตราการต่อสัญญาเช่าร้อยละ 85[1] ของสัญญาที่ครบกำหนด

กรณีแย่ที่สุด (Worst case) อัตราการต่อสัญญาเช่าร้อยละ 70 ของสัญญาที่ครบกำหนด

(บาทต่อหน่วย)	ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ	ประมาณการเงินจ่ายจากเงินลดทุน[2]	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม			
กรณีดีที่สุด (Best case)	0.7255	0.0546	0.7801
กรณีพื้นฐาน (Base case)	0.6920		0.7466
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	0.6588		0.7134
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม			
กรณีดีที่สุด (Best case)	0.7265	0.0659	0.7924
กรณีพื้นฐาน (Base case)	0.7166		0.7825
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	0.7069		0.7728
อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม			
กรณีดีที่สุด (Best case)	0.7259	0.0592	0.7851
กรณีพื้นฐาน (Base case)	0.7020		0.7612
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	0.6784		0.7376

หมายเหตุ (1) อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ของอัตราการต่อสัญญาเช่า (Renew Rate) สำหรับทรัพย์สินในกลุ่มไทคอน ที่ประมาณร้อยละ 85 ของสัญญาที่ครบกำหนด ทั้งนี้ จากข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี อัตราการต่อสัญญาเช่าในแต่ละปีไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของสัญญาที่ครบกำหนดในแต่ละปี

(2) ประมาณการเงินจ่ายจากเงินลดทุนข้างต้นเป็นประมาณการจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด แต่ไม่รวมรายการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (unrealized loss) ซึ่งไม่สามารถประมาณการได้

2. การวิเคราะห์ผลกระทบต่ออัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในช่วงเวลาประมาณการ จากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Loan Rate)

กรณีดีที่สุด (Best case) อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีร้อยละ 6.00 ต่อปี

กรณีพื้นฐาน (Base case) อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีร้อยละ 6.50[1] ต่อปี

กรณีแย่ที่สุด (Worst case) อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีร้อยละ 7.00 ต่อปี

(บาทต่อหน่วย)	ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ	ประมาณการเงินจ่ายจากเงินลดทุน[2]	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม			
กรณีดีที่สุด (Best case)	0.7046	0.0546	0.7592
กรณีพื้นฐาน (Base case)	0.6920		0.7466
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	0.6794		0.7340
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม			
กรณีดีที่สุด (Best case)	0.7380	0.0659	0.8040
กรณีพื้นฐาน (Base case)	0.7166		0.7825
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	0.6951		0.7610
อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม			
กรณีดีที่สุด (Best case)	0.7182	0.0592	0.7774
กรณีพื้นฐาน (Base case)	0.7020		0.7612
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	0.6858		0.7450

หมายเหตุ (1) อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (MLR) ตามประกาศของ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 7 กรกฎาคม 2558 ทั้งนี้ เนื่องจากค่าเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยในอดีตย้อนหลัง 3 ปี เปลี่ยนแปลงเฉลี่ยไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ดังนั้น จึงนำอัตราการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมาใช้เป็นสมมติฐานการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี กรณีดีที่สุด (Base case) กรณีพื้นฐาน (Base case) และกรณีแย่ที่สุด (Worst case)

(2) ประมาณการเงินจ่ายจากเงินลดทุนข้างต้นเป็นประมาณการจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด แต่ไม่รวมรายการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (unrealized loss) ซึ่งไม่สามารถประมาณการได้

3. การวิเคราะห์ผลกระทบต่ออัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ในช่วงเวลาประมาณการ จากการเปลี่ยนแปลงของอัตราการต่อสัญญาเช่า (Renew Rate) และอัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (Minimum Loan Rate) ในคราวเดียวกัน

กรณีดีที่สุด (Best case) อัตราการต่อสัญญาเช่าร้อยละ 100 ของสัญญาที่ครบกำหนด และ อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีร้อยละ 6.00 ต่อปี

กรณีพื้นฐาน (Base case) อัตราการต่อสัญญาเช่าร้อยละ 85 ของสัญญาที่ครบกำหนด และ อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีร้อยละ 6.50 ต่อปี

กรณีแย่ที่สุด (Worst case) อัตราการต่อสัญญาเช่าร้อยละ 70 ของสัญญาที่ครบกำหนด และ อัตราดอกเบี้ยลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีร้อยละ 7.00 ต่อปี

(บาทต่อหน่วย)	ประมาณการเงินจ่ายจากกำไรสุทธิ	ประมาณการเงินจ่ายจากเงินลดทุน[1]	ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม			
กรณีดีที่สุด (Best case)	0.7381	0.0546	0.7927
กรณีพื้นฐาน (Base case)	0.6920		0.7466
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	0.6462		0.7008
อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม			
กรณีดีที่สุด (Best case)	0.7479	0.0659	0.8139
กรณีพื้นฐาน (Base case)	0.7166		0.7825
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	0.6854		0.7514
อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดภายหลังการลงทุนเพิ่มเติม			
กรณีดีที่สุด (Best case)	0.7421	0.0592	0.8013
กรณีพื้นฐาน (Base case)	0.7020		0.7612
กรณีแย่ที่สุด (Worst case)	0.6622		0.7214

หมายเหตุ (1) ประมาณการเงินจ่ายจากเงินลดทุนข้างต้นเป็นประมาณการจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่ายซึ่งเป็นรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด แต่ไม่รวมรายการขาดทุนจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (unrealized loss) ซึ่งไม่สามารถประมาณการได้

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในการออกและเสนอขายในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

.....

(นายประเสริฐ ดีจงกิจ)
SVP ฝ่ายทุนธนกิจ สายวานิชธนกิจ

Bangkok Bank ธนาคารกรุงเทพ

เอกสารแนบ 6

ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้รับประกันการมีผู้เช่า

เอกสารแนบ 6 ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของผู้รับประกันการมีผู้เช่า

6.1 ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("ไทคอน")

ตารางเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนระหว่างปี 2555 ถึงปี 2557 และระหว่างงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และปี 2558

งบกำไรขาดทุนของไทคอน (งบการเงินรวม)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 55		สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56		สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57		งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 57		งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	**5,844.0**	**100.0**	**6,310.0**	**100.0**	**5,856.5**	**100.0**	**1,132.4**	**100.0**	**755.1**	**100.0**
ต้นทุนขายรวม	3,204.3	54.8	3,212.9	50.9	3,635.0	62.1	331.1	29.2	192.7	25.5
กำไรขั้นต้น	**2,639.7**	**45.2**	**3,097.2**	**49.1**	**2,221.5**	**37.9**	**801.3**	**70.8**	**562.3**	**74.5**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	41.6	0.7	159.4	2.5	68.1	1.2	14.0	1.2	18.0	2.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	274.2	4.7	381.8	6.1	445.6	7.6	201.0	17.7	231.1	30.6
ค่าเสื่อมราคา	116.3	2.0	174.4	2.8	255.7	4.4	121.0	10.7	139.4	18.5
ค่าใช้จ่ายอื่น	(14.0)	(0.2)	9.6	0.2	4.0	0.1	0.0	0.0	1.3	0.2
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	**418.0**	**7.2**	**725.2**	**11.5**	**773.5**	**13.2**	**336.1**	**29.7**	**389.8**	**51.6**
กำไรจากการดำเนินงาน	**2,221.6**	**38.0**	**2,371.9**	**37.6**	**1,448.0**	**24.7**	**465.2**	**41.1**	**172.5**	**22.8**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน*	169.2	2.9	216.6	3.4	266.7	4.6	143.0	12.6	123.9	16.4
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์**	(423.4)	(7.2)	(350.6)	(5.6)	(172.1)	(2.9)	(59.3)	(5.2)	46.2	6.1
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	**1,967.5**	**33.7**	**2,237.9**	**35.5**	**1,542.7**	**26.3**	**548.9**	**48.5**	**342.7**	**45.4**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(410.8)	(7.0)	(546.4)	(8.7)	(642.6)	(11.0)	(322.4)	(28.5)	(360.8)	(47.8)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	**1,556.6**	26.6	**1,691.4**	26.8	**900.1**	15.4	**226.5**	20.0	**(18.1)**	(2.4)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(260.0)	(4.4)	(277.2)	(4.4)	(138.5)	(2.4)	(77.5)	(6.8)	(11.7)	(1.6)
กำไรสุทธิ	**1,296.6**	**22.2**	**1,414.2**	**22.4**	**761.6**	**13.0**	**149.1**	**13.2**	**(29.9)**	**(4.0)**

หมายเหตุ: * ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

** กำไร (ขาดทุน) ที่รับรู้เพิ่มเติมและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม

ที่มา: ไทคอน

รายได้รวม

ตารางแสดงการเปรียบเทียบรายได้รวมแยกตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2555 ถึงปี 2557 และระหว่างงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และปี 2558

รายได้รวมของไทคอน (งบการเงินรวม)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 55		สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56		สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57		งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 57		งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	1,053.0	18.0	1,109.7	17.6	966.1	16.5	427.8	37.8	510.2	67.6
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	117.2	2.0	56.5	0.9	54.2	0.9	28.0	2.5	21.5	2.8
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,364.5	74.7	4,663.0	73.9	4,561.3	77.9	541.2	47.8	48.1	6.4
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	23.0	0.4	26.0	0.4	38.0	0.6	13.1	1.2	18.1	2.4
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	105.1	1.8	152.6	2.4	165.3	2.8	91.9	8.1	92.5	12.2
ดอกเบี้ยรับ	13.3	0.2	7.2	0.1	8.2	0.1	3.7	0.3	4.1	0.5
รายได้อื่น	167.9	2.9	295.1	4.7	63.4	1.1	26.7	2.4	60.5	8.0
รวมรายได้	**5,844.0**	**100.0**	**6,310.0**	**100.0**	**5,856.5**	**100.0**	**1,132.4**	**100.0**	**755.1**	**100.0**

ที่มา: ไทคอน

ไทคอนมีธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่า และขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม ซึ่งระหว่างปี 2555 ถึง ปี 2557 ไทคอนมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 18.0 ร้อยละ 17.6 และร้อยละ 16.5 เมื่อเทียบกับรายได้รวม ตามลำดับ ขณะที่รายได้จากการขายโรงงาน/คลังสินค้าคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 74.7 ร้อยละ 73.9 และร้อยละ 77.9 ตามลำดับ ทั้งนี้ การขายโรงงาน/คลังสินค้าข้างต้น มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของบริษัท

ไทคอนมีสัดส่วนรายได้จากการให้เช่าและบริการสำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และ ปี 2558 ในสัดส่วนที่ค่อนข้างสูงคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 37.8 และ ร้อยละ 67.6 ของรายได้รวมตามลำดับ ในขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 47.8 และ 6.4 ตามลำดับ ทั้งนี้ สัดส่วนรายได้งวดหกเดือนยังไม่ได้สะท้อนถึงโครงสร้างผลประกอบการที่แท้จริง เนื่องจากส่วนใหญ่ไทคอนจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงครึ่งปีหลัง

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2558 ของไทคอนแสดงรายรับรวมทั้งสิ้น 755.1 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 1,132.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 33.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในช่วงหกเดือนแรกของปี 2557 มีการขายโรงงานขนาดใหญ่จำนวน 2 หลัง พื้นที่รวม 16,950 ตารางเมตร ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ไทคอนบันทึกรายได้จากรายการดังกล่าวมูลค่าประมาณ 460 ล้านบาท ในขณะที่หกเดือนแรกของปี 2558 มีการขายอาคารโรงงานเพียง 1 หลัง พื้นที่ 2,275 ตารางเมตร มูลค่าประมาณ 48.1 ล้านบาท ขณะที่ไทคอนมีรายได้จากการให้เช่าและบริการเพิ่มขึ้นจาก 427.8 ล้านบาทสำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2557 เป็น 510.3 ล้านบาท สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2558 หรือคิดเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 19.3 โดยมีสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ให้เช่า

ต้นทุนขายรวม

ระหว่างปี 2555 ถึง ปี 2557 ไทคอนมีต้นทุนขายรวมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 54.8 ร้อยละ 50.9 และร้อยละ 62.1 เมื่อเทียบกับรายได้รวม ตามลำดับ โดยต้นทุนขายหลักมาจากรายการต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนระหว่างร้อยละ 45.0 ถึง ร้อยละ 55.0 ของรายได้รวม ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2556 และ 2557 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 305.9 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 ไทคอนมีสัดส่วนการขาย/ให้เช่า

อสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าซึ่งมีต้นทุนขายที่สูง มากกว่าการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานซึ่งมีต้นทุนขายที่ต่ำกว่า นอกจากนี้ คลังสินค้าที่จำหน่ายในปีดังกล่าวส่วนมากจะเป็นคลังสินค้าประเภทที่สร้างขึ้นตามความความต้องการของลูกค้า (Build to suit) ซึ่งมีต้นทุนที่สูงกว่าคลังสินค้ามาตรฐาน

ไทคอนมีต้นทุนขายสำหรับงวดหกเดือนของปี 2557 และปี 2558 ลดลงจาก 331.1 ล้านบาท คงเหลือเท่ากับ 192.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 41.8 ทั้งนี้ เนื่องจากในปี 2557 ไทคอนมีการขายโรงงานขนาดใหญ่จำนวน 1 หลัง ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

<u>กำไรขั้นต้น (จากการให้เช่าและการขาย)</u>

ไทคอนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายโรงงาน/คลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 43.1 ร้อยละ 45.5 และร้อยละ 37.8 ตามลำดับ

ในปี 2556 ไทคอนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากไทคอนมีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น การปรับขึ้นราคาค่าเช่าและบริการ การลดลงของค่าซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554 และการหยุดคิดค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายตั้งแต่ไตรมาส 2 จนถึงเดือนธันวาคมที่ไทคอนได้ขายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้น

ในปี 2557 ไทคอนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจลดลงจากปี 2556 เป็นผลมาจากอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงเนื่องจากไทคอนมีการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นคลังสินค้าในสัดส่วนที่สูงกว่าอาคารโรงงานซึ่งคลังสินค้ามีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายต่ำกว่าโรงงาน นอกจากนี้คลังสินค้าที่ขาย/ให้เช่า เป็นคลังสินค้าที่สร้างตามความต้องการของลูกค้ามากขึ้น ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าคลังสินค้าสำเร็จรูป นอกจากนี้มีอัตรากำไรขั้นต้นจากรายได้ค่าเช่าลดลง

ในงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และ ปี 2558 ไทคอนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเท่ากับร้อยละ 69.6 เนื่องจากในช่วงหกเดือนแรกของปี 2558 และของปีก่อนหน้า ไทคอนมีการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารโรงงานซึ่งการขาย/ให้เช่าอาคารโรงงานมีกำไรขั้นต้นสูงกว่าขาย/ให้เช่าอาคารคลังสินค้า ตามที่กล่าวมาข้างต้น

<u>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</u>

สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2555 ถึงปี 2557 ไทคอนมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมจำนวน 418.0 ล้านบาท 725.3 ล้านบาท และ 773.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายหลัก ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับรักษาความปลอดภัยทรัพย์สินที่ว่างพร้อมให้เช่า และค่าเสื่อมราคาซึ่งเป็นส่วนของโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างพร้อมให้เช่า ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าเสื่อมราคาคิดเป็นสัดส่วนระหว่างร้อยละ 6.0 ถึง ร้อยละ 12.0 ของรายได้รวม

สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และปี 2558 ไทคอนมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมเพิ่มขึ้น 53.7 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักที่เพิ่มขึ้นได้แก่ ค่าเสื่อมราคาและค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 18.4 ล้านบาท จำนวน 30.1 ล้านบาท ตามลำดับ

<u>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</u>

สำหรับปี 2555 ถึงปี 2557 ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 410.8 ล้านบาท 546.4 ล้านบาท และ 642.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนระหว่างร้อยละ 7.0 ถึง ร้อยละ 11.0 ของรายได้รวม ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และปี 2558 ไทคอนมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจำนวน 322.3 ล้านบาท และ 360.8 ล้านบาท ตามลำดับ สอดคล้องกับการกู้ยืมเงินที่เพิ่มขึ้นเพื่อใช้ในการขยายธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าของไทคอน

กำไรสุทธิ

ไทคอนมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2555 ถึงปี 2557 เท่ากับ 1,296.6 ล้านบาท 1,414.2 ล้านบาท และ 761.6 ล้านบาท โดยในระหว่างปี 2555 ถึง 2556 ไทคอนมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 117.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.1 เนื่องจากไทคอนมีกำไรขั้นต้นจากการให้เช่าและบริการ และกำไรจากขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อน

ในปี 2557 ไทคอนมีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 652.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 143.6 ล้านบาท และ 101.8 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ ไทคอนมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตั้งประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในปี 2557 จำนวนประมาณ 118.0 ล้านบาท รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามการขยายการพัฒนาโครงการของไทคอน

สำหรับผลประกอบการงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และปี 2558 ไทคอนมีรายได้ลดลง และมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้กำไรสุทธิลดลงจำนวน 178.9 ล้านบาท และทำให้ผลประกอบการงวดหกเดือนแรกของปี 2558 ไทคอนมีผลขาดทุนสุทธิจำนวน 29.9 ล้านบาท อย่างไรก็ดี ผลประกอบการสำหรับงวดหกเดือนไม่ได้สะท้อนถึงผลประกอบการรายปีของไทคอน เนื่องจากโดยทั่วไป ไทคอนจะมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือ 4 ของแต่ละปี

ตารางสรุปงบแสดงสถานะทางการเงินของไทคอน และ บริษัทย่อย

สรุปรายการงบแสดงฐานะทางการเงิน	ณ 31 ธ.ค. 55		ณ 31 ธ.ค. 56		ณ 31 ธ.ค. 57		ณ 30 มิ.ย. 58	
ของไทคอน (งบการเงินรวม)	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,338.0	6.8	1,044.9	4.0	860.1	2.8	623.9	1.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	18,398.0	93.2	25,406.5	96.0	30,349.0	97.2	33,469.7	98.2
รวมสินทรัพย์	**19,736.0**	**100.0**	**26,451.4**	**100.0**	**31,209.1**	**100.0**	**34,093.5**	**100.0**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สิน								
หนี้สินหมุนเวียน	3,945.9	20.0	4,063.4	15.4	3,808.5	12.2	5,522.0	16.2
หนี้สินไม่หมุนเวียน	7,893.4	40.0	13,700.3	51.8	15,935.0	51.1	17,691.8	51.9
รวมหนี้สิน	11,839.3	60.0	17,763.6	67.2	19,743.5	63.3	23,213.8	68.1
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	7,896.7	40.0	8,687.8	32.8	11,465.6	36.7	10,879.8	31.9
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**19,736.0**	**100.0**	**26,451.4**	**100.0**	**31,209.1**	**100.0**	**34,093.5**	**100.0**

ที่มา: ไทคอน

<u>สินทรัพย์</u>

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 ไทคอนมีสินทรัพย์รวมจำนวน 19,736.0 ล้านบาท 26,451.4 ล้านบาท และ 31,209.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยประมาณร้อยละ 90.5 ของทรัพย์สินรวมข้างต้นเป็นสินทรัพย์ประเภทไม่หมุนเวียน อาทิ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุนในบริษัทร่วม และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2555 ถึงปี 2557 ไทคอนมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นประมาณ 11,473.1 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของไทคอนผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาโรงงาน/คลังสินค้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ไทคอนมีสินทรัพย์รวมจำนวน 34,093.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2557 จำนวน 2,884.4 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือเพื่อไว้เผื่อขายจำนวน 2,645.0 ล้านบาท

<u>หนี้สิน</u>

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 ไทคอนมีหนี้สินรวมจำนวน 11,839.3 ล้านบาท 17,763.6 ล้านบาท และ 19,743.5 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากการกู้ยืมเพื่อใช้ลงทุนซื้อที่ดินและการขยายงานก่อสร้างโรงงาน/คลังสินค้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ไทคอนมีหนี้สินรวมจำนวน 23,213.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณ 3,470.3 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้มีสาเหตุมาจากไทคอนได้ทำการระดมทุนผ่านการออกหุ้นกู้เพื่อนำเงินไปใช้ในการขยายการลงทุนในธุรกิจโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าของบริษัท

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

ณ สิ้นปี 2555 ปี 2556 และปี 2557 ไทคอนมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 7,896.7 ล้านบาท 8,687.8 ล้านบาท และ 11,465.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าว มีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของทุนที่ออกและชำระแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) และใบแสดง

สิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSR) โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ไทคอนมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวนเท่ากับ 10,879.75 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันการมีผู้เช่าและความสามารถในการรับประกันการมีผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

จากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะได้รับการประกันการมีการผู้เช่าของทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 15 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ณ วันที่ 14 ตุลาคม 2558 มีรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันโดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังสินค้า/โรงงาน	ที่ตั้ง	พื้นที่	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	คลังสินค้า 1 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	2,450 ตารางเมตร	140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
2	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	4,900 ตารางเมตร	160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
3	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	4,900 ตารางเมตร	150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
4	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	4,900 ตารางเมตร	145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	นับจากวันลงทุนถึง วันที่ 30 กรกฎาคม 2559 ซึ่งเป็นวันก่อนวันเริ่มต้นของสัญญาเช่า
5	โรงงาน 1 ยูนิต	สวนอุตสาหกรรมโรจนะ	1,200 ตารางเมตร	170 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุน หรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันมีรายละเอียดตามตารางข้างต้น ณ วันลงทุน ไทคอน และ/หรือ ทีพาร์ค จะมีภาระการรับประกันการมีผู้เช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 33.3 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นส่วนของไทคอนจำนวนไม่เกิน 2.5 ล้านบาท และ ทีพาร์คจำนวนไม่เกิน 30.9 ล้านบาท

ผลประกอบการงวดหกเดือนแรกของปี 2558 ไทคอนมีกำไรสำหรับงวดปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาเท่ากับ 109.6 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 จำนวน 103.9 ล้านบาท ทั้งนี้หากการขายทรัพย์สินเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ไทคอนจะมีรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวนมาก นอกจากนี้ไทคอนยังเป็นผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูป และคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งเมื่อพิจารณาจากพื้นที่ให้เช่าแล้วโรงงานและคลังสินค้าของกลุ่มไทคอนจะมีส่วนแบ่งทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 46 และร้อยละ 49 ตามลำดับ (อ้างอิงจากรายงานของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย)) ยิ่งไปกว่านั้น ไทคอนยังได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือองค์กรในระดับ A (องค์กรที่มีความเสี่ยงในระดับต่ำ) (แนวโน้ม negative (หมายถึงอันดับเครดิตอาจปรับลดลง)) จากบริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด ซึ่งเมื่อพิจารณารายละเอียดข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าไทคอนมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถในการรับประกันการมีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์

6.2 ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ("ทีพาร์ค")

ตารางเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุนระหว่างปี 2555 ถึงปี 2557 และ สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และปี 2558

งบกำไรขาดทุนของทีพาร์ค (งบการเงินเฉพาะกิจการ)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 55		สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56		สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57		งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 57		งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 58	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	2,510.3	100.0	3,543.7	100.0	3,156.2	100.0	235.6	100.0	383.5	100.0
ต้นทุนขายรวม	(1,632.0)	(65.0)	(2,171.3)	(61.3)	(2,463.1)	(78.0)	56.1	23.8	113.6	29.6
กำไรขั้นต้น	**878.3**	**35.0**	**1,372.4**	**38.7**	**693.1**	**22.0**	**179.5**	**76.2**	**269.9**	**70.4**
ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร	98.2	3.9	208.7	5.9	196.1	6.2	65.1	27.6	79.9	20.8
ค่าเสื่อมราคา	59.8	2.4	120.3	3.4	190.7	6.0	93.2	39.5	94.6	24.7
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.1	0.0	9.3	0.3	0.0	0.0	-	-	0.3	0.1
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	**159.1**	**6.3**	**338.3**	**9.5**	**386.9**	**12.3**	**158.2**	**67.1**	**174.8**	**45.6**
กำไรจากการดำเนินงาน	**719.2**	**28.6**	**1,034.1**	**29.2**	**306.263**	**9.7**	**21.3**	**9.0**	**95.1**	**24.8**
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุน*	-	-	-	-	0.2	0.0	(0.0)	(0.0)	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์**	-	-	-	-	(41.3)	(1.3)	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	**719.2**	**28.6**	**1,034.1**	**29.2**	**265.1**	**8.4**	**21.3**	**9.0**	**95.1**	**24.8**
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(183.8)	(7.3)	(320.2)	(9.0)	(354.0)	(11.2)	(173.9)	(73.8)	(40.6)	(10.6)
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	**535.4**	**21.3**	**714.0**	**20.1**	**(88.9)**	**(2.8)**	**(152.7)**	**(64.8)**	**54.5**	**14.2**
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	50.5	2.0	(34.8)	(1.0)	11.3	0.4	(5.2)	(2.2)	(6.2)	(1.6)
กำไรสุทธิ	**484.9**	**19.3**	**679.1**	**19.2**	**(77.6)**	**(2.5)**	**(157.9)**	**(67.0)**	**48.3**	**12.6**

หมายเหตุ: * ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

** กำไร (ขาดทุน) ที่รับรู้เพิ่มเติมและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม

ที่มา: ทีพาร์ค

<u>รายได้รวม</u>

ตารางแสดงการเปรียบเทียบรายได้รวมแยกตามประเภทธุรกิจระหว่างปี 2555 ถึง ปี 2557 และ สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และปี 2558

รายได้รวมของทีพาร์ค (งบการเงินเฉพาะกิจการ)	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 55		สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 56		สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธ.ค. 57		งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 57		งวด 6 เดือน สิ้นสุด 30 มิ.ย. 58	
	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	454.9	18.1	488.0	13.8	481.5	15.3	185.5	78.7	319.0	83.2
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	15.5	0.6	6.8	0.2	13.2	0.4	4.9	2.1	6.6	1.7
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,998.9	79.6	2,925.6	82.6	2,571.5	81.5	-	-	-	-
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	14.7	0.6	16.1	0.5	25.8	0.8	7.3	3.1	12.9	3.4
รายได้อื่น	26.3	1.0	107.3	3.0	64.1	2.0	37.9	16.1	45.0	11.7
รวมรายได้	**2,510.3**	**100.0**	**3,543.7**	**100.0**	**3,156.2**	**100.0**	**235.6**	**100.0**	**383.5**	**100.0**

ที่มา: ทีพาร์ค

ทีพาร์คมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม ซึ่งระหว่างปี 2555 ถึงปี 2557 ทีพาร์คมีรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้องเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 18.1 ร้อยละ 13.8 และร้อยละ 15.3 เมื่อเทียบกับรายได้รวม ตามลำดับ ขณะที่รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ยังคงมีสัดส่วนที่สูงที่สุดเมื่อ

เทียบกับรายได้รวม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 79.6 ร้อยละ 82.6 และร้อยละ 81.5 ตามลำดับ การขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินมาใช้ในการขยายธุรกิจของทีพาร์คในแต่ละปี

ทั้งนี้ หากพิจารณารายได้งวดหกเดือนแรกของปี 2558 ทีพาร์คมีรายได้รวมทั้งสิ้น 383.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.7 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการที่เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 72.4 นอกจากนี้ หากพิจารณาถึงผลประกอบการในอดีต พบว่าทีพาร์คมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ กองทรัสต์ ในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือ 4 ของแต่ละปี ดังนั้น หากการขายทรัพย์สินเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือ กองทรัสต์ ประสบความสำเร็จ มีโอกาสที่ทีพาร์คจะมีรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์และมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้น

ต้นทุนขายรวม

ระหว่างปี 2555 ถึง ปี 2557 ทีพาร์คมีต้นทุนขายรวมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 65.0 ร้อยละ 61.3 และร้อยละ 78.0 เมื่อเทียบกับรายได้รวม ตามลำดับ โดยสัดส่วนต้นทุนขายหลักมาจากรายการต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนการการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2556 และ ปี 2557 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 206.1 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2557 ทีพาร์คมีสัดส่วนการขาย/ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าที่สร้างขึ้นตามความความต้องการของลูกค้า (Build to suit) ซึ่งมีต้นทุนที่สูงกว่าคลังสินค้ามาตรฐาน

กำไรขั้นต้น (จากการให้เช่าและการขาย)

ทีพาร์คมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจ (จากการให้เช่าและจากการขายคลังสินค้า) ในรอบ 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 34.8 ร้อยละ 36.9 และร้อยละ 22.3 ตามลำดับ

ในปี 2556 ทีพาร์คมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากทีพาร์คมีรายได้จากการให้เช่าเพิ่มขึ้น จากการปรับขึ้นราคาค่าเช่าและบริการ รวมทั้งการลดลงของค่าซ่อมแซมทรัพย์สินในส่วนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยในช่วงปลายปี 2554

ทั้งนี้ ในปี 2557 ทีพาร์คมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงเหลือร้อยละ 22.3 เป็นผลมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคลังสินค้าที่สร้างขึ้นตามความความต้องการของลูกค้า (Build to suit) ซึ่งมีต้นทุนที่สูงกว่าคลังสินค้ามาตรฐาน ซึ่งเป็นผลให้อัตรากำไรขั้นต้นในปีดังกล่าวลดลง

ในงวดหกเดือนแรกของปี 2558 ทีพาร์คมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจเท่ากับร้อยละ 68.3 โดยอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวคำนวณมาจากรายได้จากการให้เช่าและบริการเท่านั้น ซึ่งยังมิได้รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะเกิดขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 3 หรือ 4 ของปี

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมสำหรับปี 2555 ถึงปี 2557 ทีพาร์คมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมจำนวน 159.1 ล้านบาท 338.3 ล้านบาท และ 386.9 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ องค์ประกอบหลักของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ซึ่งประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน และค่าเสื่อมราคา ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร และค่าเสื่อมราคาคิดเป็นสัดส่วนระหว่างร้อยละ 6.3 ถึง ร้อยละ 12.3 ของรายได้รวม

สำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2558 ทีพาร์คมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวม เพิ่มขึ้น 16.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 14.8 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับปี 2555 ถึงปี 2557 ค่าใช้จ่ายทางการเงินมีจำนวน 183.8 ล้านบาท 320.2 ล้านบาท และ 354.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนระหว่างร้อยละ 7.3 ถึงร้อยละ 11.2 ของรายได้รวม ทั้งนี้ สำหรับค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดหกเดือนแรกของปี 2557 และปี 2558 ทีพาร์คมีค่าใช้จ่ายทางการเงินจาก 173.9 ล้านบาท ลดลงเหลือ 40.6 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับโครงสร้างเงินทุน ซึ่งทีพาร์คมีการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนหนึ่งให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้อง

กำไรสุทธิ

ทีพาร์คมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2555 และปี 2556 เท่ากับ 484.9 ล้านบาท 679.1 ล้านบาท สำหรับปี 2557 ทีพาร์คมีผลขาดทุนสุทธิเท่ากับ 77.6 ล้านบาท โดยปี 2556 ทีพาร์คมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 194.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.0 จากปี 2555 เนื่องจากมีกำไรจากขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

ในปี 2557 ทีพาร์คมีกำไรสุทธิลดลงจำนวน 756.8 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 111.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจำนวน 354.1 ล้านบาท นอกจากนี้ ทีพาร์คมีค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตั้งประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ กองทรัสต์ จำนวนประมาณ 55.5 ล้านบาท รวมทั้งมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้นตามการขยายการพัฒนาโครงการของบริษัท

สำหรับผลประกอบการงวดหกเดือนแรกของปี 2558 ทีพาร์คมีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นประมาณ 206.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2557 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการประมาณ 133.5 ล้านบาท รวมทั้งทีพาร์คมีค่าใช้จ่ายทางการเงินที่ลดลงจำนวน 133.3 ล้านบาท เนื่องจากทีพาร์คได้ชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนหนึ่งให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้อง

ตารางสรุปงบแสดงสถานะทางการเงินของทีพาร์ค

สรุปรายการ งบแสดงฐานะทางการเงิน	ณ 31 ธ.ค. 55		ณ 31 ธ.ค. 56		ณ 31 ธ.ค. 57		ณ 30 มิ.ย. 58	
ของ ทีพาร์ค (งบการเงินเฉพาะกิจการ)	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน	181.4	1.8	201.1	1.2	344.3	1.7	406.4	1.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,642.1	98.2	16,129.9	98.8	20,482.0	98.3	23,493.1	98.3
รวมสินทรัพย์	**9,823.4**	**100.0**	**16,331.0**	**100.0**	**20,826.3**	**100.0**	**23,899.5**	**100.0**
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สิน								
หนี้สินหมุนเวียน	392.0	4.0	562.8	3.4	469.2	2.3	795.6	3.3
หนี้สินไม่หมุนเวียน	5,789.6	58.9	11,445.1	70.1	4,111.7	19.7	3,775.6	15.8
รวมหนี้สิน	6,181.6	62.9	12,007.9	73.5	4,580.9	22.0	4,571.2	19.1
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,641.9	37.1	4,323.1	26.5	16,245.4	78.0	19,328.3	80.9
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**9,823.4**	**100.0**	**16,331.0**	**100.0**	**20,826.3**	**100.0**	**23,899.5**	**100.0**

ที่มา: ทีพาร์ค

<u>สินทรัพย์</u>

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 ทีพาร์คมีสินทรัพย์รวมจำนวน 9,823.4 ล้านบาท 16,331.0 ล้านบาท และ 20,826.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเฉลี่ยประมาณร้อยละ 98.0 เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน อาทิเช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เงินลงทุนในบริษัทร่วม และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2555 ถึงปี 2557 ทีพาร์คมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นประมาณ 11,002.9 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (สุทธิจากส่วนที่ขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์) ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงการขยายธุรกิจของทีพาร์คผ่านการลงทุนในที่ดินและการพัฒนาคลังสินค้า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทีพาร์คมีสินทรัพย์รวมจำนวน 23,899.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก สิ้นปี 2557 จำนวน 3,073.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.8

<u>หนี้สิน</u>

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 ทีพาร์คมีหนี้สินรวมจำนวน 6,181.6 ล้านบาท 12,007.9 ล้านบาท และ 4,580.9 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของรายการหนี้สินรวมมีสาเหตุหลักมาจากการปรับโครงสร้างเงินทุนระหว่างปี 2556 และ ปี 2557 โดยทีพาร์คจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนหนึ่งให้แก่กิจการที่เกียวข้อง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทีพาร์คมีหนี้สินรวมจำนวน 4,571.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นจำนวนที่ใกล้เคียงกับหนี้สินรวม ณ สิ้นปี 2557

<u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>

ณ สิ้นปี 2555 2556 และ 2557 ทีพาร์คมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมจำนวน 3,641.9 ล้านบาท 4,323.1 ล้านบาท และ 16,245.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นดังกล่าว มีสาเหตุหลักมาจากการปรับโครงสร้างเงินทุนโดยไทคอนได้แปลงหนี้เป็นทุน ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ทีพาร์คมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวนเท่ากับ 19,328.3 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงินของผู้รับประกันการมีผู้เช่าและความสามารถในการรับประกันการมีผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

จากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะได้รับการประกันการมีการผู้เช่าของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมจากทีพาร์คเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ส่วนที่ 2 หัวข้อที่ 15 ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่ง ณ วันที่ 14 ตุลาคม 2558 มีรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมที่เข้าเงื่อนไขการรับประกันโดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	คลังสินค้า	ที่ตั้ง	พื้นที่	อัตราค่าเช่าที่รับประกัน	ระยะเวลาที่รับประกัน
1	คลังสินค้า 1 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค อีสเทิร์น ซีบอร์ด 1 (บี)	2,450 ตารางเมตร	140 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุนหรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
2	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	4,900 ตารางเมตร	160 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุนหรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
3	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค แหลมฉบัง 2	4,900 ตารางเมตร	150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	ระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันลงทุนหรือจนกว่ากองทรัสต์ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายย่อยรายใหม่
4	คลังสินค้า 2 ยูนิต	โครงการไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค บางพลี 3	4,900 ตารางเมตร	145 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน	นับจากวันลงทุนถึงวันที่ 30 กรกฎาคม 2559 ซึ่งเป็นวันก่อนวันเริ่มต้นของสัญญาเช่า

จากข้อมูลข้างต้น ทีพาร์คจะมีภาระการค้ำประกันการมีผู้เช่าโดยรวมทั้งสิ้นประมาณ 30.9 ล้านบาท ซึ่งจากผลประกอบการงวดหกเดือนแรกของปี 2558 ทีพาร์คมีกำไรสำหรับงวดปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาเท่ากับ 142.9 ล้านบาท และมีทรัพย์สินหมุนเวียน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 จำนวน 406.4 ล้านบาท ทั้งนี้หากการขายทรัพย์สินเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์ในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ ทีพาร์คจะมีรายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจำนวนมาก นอกจากนี้ทีพาร์คยังเป็นผู้นำในธุรกิจคลังสินค้าให้เช่า ซึ่งเมื่อพิจารณาจากพื้นที่เช่าแล้ว คลังสินค้าของกลุ่มไทคอนจะมีส่วนแบ่งทางการตลาดเท่ากับร้อยละ 49 (อ้างอิงจากรายงานของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย)) อีกทั้งไทคอนตกลงที่จะดูแลและให้ความช่วยเหลือที่จำเป็นแก่ทีพาร์คในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยให้แก่ทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการให้ความช่วยเหลือทางการเงินเพื่อให้ทีพาร์คสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการชดเชยการมีผู้เช่าที่มีแก่กองทรัสต์ ซึ่งไทคอนเป็นบริษัทที่ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือองค์กรในระดับ A (องค์กรที่มีความเสี่ยงในระดับต่ำ) (แนวโน้ม negative (หมายถึงอันดับเครดิตอาจปรับลดลง)) จากบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ซึ่งเมื่อพิจารณารายละเอียดข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าทีพาร์คมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงและมีความสามารถในการรับประกันการมีผู้เช่าให้แก่กองทรัสต์

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

รายงานสอบทาน และ งบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

Building a better working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวมสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมแบบย่อของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว จากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

รสพร เดชอาคม
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 5659

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 7 สิงหาคม 2558

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2558 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2558 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*2*	103,914	202,080	53,648	77,842
เงินลงทุนชั่วคราว		30,000	257,685	30,000	130,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*2, 3*	93,129	87,093	44,708	45,465
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		222,042	170,401	16,503	20,415
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		174,770	142,859	29,905	18,936
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		623,855	860,118	174,764	292,658
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	*4*	2,644,999	-	242,039	-
		3,268,854	860,118	416,803	292,658
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	*2*	57,431	70,623	57,191	70,383
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ		66,987	49,649	9,296	9,229
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	*2*	-	-	1,625,000	1,820,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*5*	-	-	17,657,384	14,846,574
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*6*	3,911	4,205	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	*7*	3,171,406	3,316,427	5,098,479	5,240,529
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		257	257	257	257
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	*8.1*	18,404,764	17,179,746	4,667,198	4,462,941
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	*8.2*	6,324,086	6,734,568	1,976,296	2,083,528
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	*9*	1,597,914	1,593,453	111,497	116,464
โปรแกรมคอมพิวเตอร์		4,381	5,176	2,869	3,573
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	*14*	80,412	90,974	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	*2*	280,316	461,742	228,385	228,385
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า		810,041	758,269	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	*2*	22,780	83,915	15,374	15,511
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		30,824,686	30,349,004	31,449,226	28,897,374
รวมสินทรัพย์		34,093,540	31,209,122	31,866,029	29,190,032

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		30 มิถุนายน 2558 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2558 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีท	*10*	1,603,876	660,000	1,603,876	660,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*2*	805,967	660,754	303,001	329,308
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,037	686	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*11*	273,000	55,000	100,000	55,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*12*	2,570,000	2,170,000	2,570,000	2,170,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		434	83,498	-	83,430
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	*13*	29,405	39,406	13,482	5,562
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	*2*	136,734	139,188	31,853	38,845
รวมหนี้สินหมุนเวียน		5,420,453	3,808,532	4,622,212	3,342,145
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ถือไว้เพื่อการขาย	*4*	101,526	-	21,968	-
		5,521,979	3,808,532	4,644,180	3,342,145
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		3,017	2,532	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*2*	748,380	748,380	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	*11*	709,383	952,383	381,502	451,502
หุ้นกู้	*12*	14,740,000	12,640,000	14,740,000	12,640,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		25,935	28,405	21,782	24,582
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	*13*	74,979	93,785	46,421	65,228
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	*14*	-	-	141,740	138,730
เงินมัดจำจากลูกค้า		225,641	283,718	99,807	119,272
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	*2*	1,164,475	1,185,762	348,854	355,204
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		17,691,810	15,934,965	15,780,106	13,794,518
รวมหนี้สิน		23,213,789	19,743,497	20,424,286	17,136,663

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2558 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2557 (ตรวจสอบแล้ว)
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,115,942	1,115,942	1,115,942	1,115,942
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,099,142	1,099,142	1,099,142	1,099,142
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	7,343,380	7,343,380	7,343,380	7,343,380
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	126,374	126,374	126,374	126,374
ยังไม่ได้จัดสรร	2,252,693	2,831,851	2,872,847	3,484,473
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	57,140	63,614	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	10,878,729	11,464,361	11,441,743	12,053,369
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,022	1,264	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	10,879,751	11,465,625	11,441,743	12,053,369
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	34,093,540	31,209,122	31,866,029	29,190,032

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

.....

กรรมการ

TICON Industrial Connection
TICON
Public Company Limited

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2558	2557	2558	2557
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	*2*	264,718	225,735	90,420	114,082
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	*2*	14,172	11,949	10,425	8,285
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	*2, 13*	48,133	43,000	48,133	43,000
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		9,860	7,951	2,013	2,643
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	*2*	-	-	4,000	-
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	*2*	-	-	90,197	108,759
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	*2*	43,209	49,417	25,604	39,618
ดอกเบี้ยรับ	*2*	1,282	796	11,120	120,409
รายได้อื่น	*2*	24,056	11,174	9,844	7,718
รวมรายได้		405,430	350,022	291,756	444,514
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		65,022	43,255	18,833	20,618
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง		7,597	9,631	7,735	6,871
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	*13*	28,304	14,098	28,304	14,098
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		7,339	7,408	2,016	2,654
ค่าใช้จ่ายในการขาย		10,690	7,253	4,053	2,563
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	*2*	112,352	93,327	70,404	60,819
ค่าเสื่อมราคา		69,635	62,154	23,062	13,654
ค่าใช้จ่ายอื่น		185	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย		301,124	237,126	154,407	121,277
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		104,306	112,896	137,349	323,237
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม		60,316	69,655	-	-
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า		17	(34)	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม		-	5,905	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		164,639	188,422	137,349	323,237
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	*2*	(186,867)	(165,085)	(181,023)	(147,657)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(22,228)	23,337	(43,674)	175,580
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	*14*	(8,006)	(18,012)	(788)	(12,771)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		(30,234)	5,325	(44,462)	162,809

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2558	2557	2558	2557
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(29,716)	5,325	(44,462)	162,809
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(518)	-		
		(30,234)	5,325		
กำไรต่อหุ้น	*15*				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.03)	0.01	(0.04)	0.18
กำไรต่อหุ้นปรับลด					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.03)	0.01	(0.04)	0.17

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(30,234)	5,325	(44,462)	162,809
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน				
ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(3,561)	102	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(3,561)	102	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(33,795)	5,427	(44,462)	162,809
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(33,277)	5,427	(44,462)	162,809
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(518)	-	-	-
	(33,795)	5,427	(44,462)	162,809

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2558	2557	2558	2557
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	*2*	510,248	427,765	178,418	227,545
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	*2*	21,483	28,042	14,895	23,174
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	*2, 13*	48,133	541,195	48,133	541,195
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		18,114	13,068	4,620	5,068
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	*2, 5*	-	-	4,000	5,500
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	*2, 7*	-	-	184,750	177,742
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	*2*	92,455	91,885	55,404	72,476
ดอกเบี้ยรับ	*2*	4,116	3,721	35,882	225,092
รายได้อื่น	*2*	60,519	26,724	41,321	19,523
รวมรายได้		755,068	1,132,400	567,423	1,297,315
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		141,269	92,976	39,266	44,739
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง		14,655	24,367	12,480	20,675
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	*13*	28,304	201,623	28,304	201,623
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		15,564	12,106	4,617	5,087
โอนกลับประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	*13*	(7,073)	-	(8,037)	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		17,980	14,046	5,305	6,207
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	*2*	231,087	200,989	152,845	140,383
ค่าเสื่อมราคา		139,423	121,048	44,179	27,274
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,334	23	155	-
รวมค่าใช้จ่าย		582,543	667,178	279,114	445,988
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทร่วม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		172,525	465,222	288,309	851,327
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	*7*	124,230	143,001	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	*6*	(294)	(34)	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	*7*	46,205	39,357	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	*7*	-	(98,653)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		342,666	548,893	288,309	851,327
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	*2*	(360,786)	(322,350)	(347,388)	(287,981)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(18,120)	226,543	(59,079)	563,346
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	*14*	(11,742)	(77,475)	(3,009)	(71,811)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด		(29,862)	149,068	(62,088)	491,535

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท ยกเว้นกำไรต่อหุ้นแสดงเป็นบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2558	2557	2558	2557
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(29,620)	149,068	(62,088)	491,535
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(242)	-		
		(29,862)	149,068		
กำไรต่อหุ้น	*15*				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.03)	0.16	(0.06)	0.54
กำไรต่อหุ้นปรับลด					
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(0.03)	0.16	(0.06)	0.53

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	(29,862)	149,068	(62,088)	491,535
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(6,474)	(4,340)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	(6,474)	(4,340)	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(36,336)	144,728	(62,088)	491,535
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(36,094)	144,728	(62,088)	491,535
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(242)	-	-	-
	(36,336)	144,728	(62,088)	491,535

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่										
						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	ส่วนเกินทุน (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	912,376	-	4,669,472	126,374	2,983,902	15,685	(20,050)	(4,365)	8,687,759	-	8,687,759
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	149,068	-	-	-	149,068	-	149,068
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	(4,340)	-	(4,340)	(4,340)	-	(4,340)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	149,068	(4,340)	-	(4,340)	144,728	-	144,728
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	1,413	-	9,777	-	-	-	-	-	11,190	-	11,190
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	2,375,183	-	-	-	-	-	-	2,375,183	-	2,375,183
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 17)	-	-	-	-	(913,786)	-	-	-	(913,786)	-	(913,786)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557	913,789	2,375,183	4,679,249	126,374	2,219,184	11,345	(20,050)	(8,705)	10,305,074	-	10,305,074
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	1,099,142	-	7,343,380	126,374	2,831,851	15,092	48,522	63,614	11,464,361	1,264	11,465,625
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(29,620)	-	-	-	(29,620)	(242)	(29,862)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	(6,474)	-	(6,474)	(6,474)	-	(6,474)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(29,620)	(6,474)	-	(6,474)	(36,094)	(242)	(36,336)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 17)	-	-	-	-	(549,538)	-	-	-	(549,538)	-	(549,538)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558	1,099,142	-	7,343,380	126,374	2,252,693	8,618	48,522	57,140	10,878,729	1,022	10,879,751

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2557	912,376	-	4,669,472	126,374	3,173,732	8,881,954
กำไรสำหรับงวด	-	-	-	-	491,535	491,535
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	491,535	491,535
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิ ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	1,413	-	9,777	-	-	11,190
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ ใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	2,375,183	-	-	-	2,375,183
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 17)	-	-	-	-	(913,786)	(913,786)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2557	913,789	2,375,183	4,679,249	126,374	2,751,481	10,846,076
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2558	1,099,142	-	7,343,380	126,374	3,484,473	12,053,369
ขาดทุนสำหรับงวด	-	-	-	-	(62,088)	(62,088)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	(62,088)	(62,088)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 17)	-	-	-	-	(549,538)	(549,538)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558	1,099,142	-	7,343,380	126,374	2,872,847	11,441,743

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(18,120)	226,543	(59,079)	563,346
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	246,146	187,577	74,104	63,634
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(4,000)	(5,500)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	(184,750)	(177,742)
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	26,322	196,203	26,322	196,203
(กำไร) ขาดทุนจากการขาย/ตัดจำหน่ายสินทรัพย์	477	(297)	148	(297)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(24,070)	3,720	(19,188)	(310)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายเงินลงทุนใน				
บริษัทย่อยที่เลิกกิจการ	5,170	-	4,982	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	(12,722)	-	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน (โอนกลับ)	(2,470)	1,463	(2,800)	1,155
โอนกลับประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	(7,073)	-	(8,037)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(124,230)	(143,001)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	294	34	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(46,205)	(39,357)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	-	98,653	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(4,116)	(3,721)	(35,882)	(225,092)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	353,671	319,219	340,272	284,851
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	393,074	847,036	132,092	700,248
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(43,983)	20,230	1,135	81,550
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(51,641)	-	3,912	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(9,465)	(32,321)	6,101	15,042
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(51,772)	(35,643)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	106	(64,921)	137	2,559
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้อื่น	(48,759)	(52,230)	(32,791)	(39,271)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(2,454)	2,792	(6,992)	(1,771)
ประมาณการหนี้สิน	(20,771)	-	(2,850)	-
เงินมัดจำจากลูกค้า	43,448	22,320	2,503	(3,003)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	(21,287)	23,188	(6,350)	33,458
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	186,496	730,451	96,897	788,812
รับดอกเบี้ย	4,156	3,870	3,610	3,418
จ่ายดอกเบี้ย	(328,904)	(302,896)	(315,434)	(268,204)
จ่ายภาษีเงินได้	(101,288)	(17,545)	(92,861)	(12,986)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(239,540)	413,880	(307,788)	511,040

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	125,185	5,119	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(23,964)	(290,566)	(7,237)	(290,566)
เงินจ่ายสำหรับการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(3,000,000)	-
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	-	(1,148)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	168,475	310,000	168,475	310,000
เงินสดรับจากการเลิกกิจการบริษัทย่อย	7,552	-	182,482	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	13,192	-	13,192	-
รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	3,000,000	32,955
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(2,805,000)	(3,304,000)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	(3,232,912)	(3,270,455)	(458,363)	(500,733)
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(4,403)	(5,062)	(2,655)	(3,307)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	(73,914)	(234,897)	-	-
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(18)	(733)	(2)	(680)
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	32,600	222,000
รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย	-	-	4,000	5,500
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	194,050	177,742	184,750	177,742
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	3,219	576	1,514	576
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,823,538)	(3,309,424)	(2,686,244)	(3,350,513)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทเพิ่มขึ้น	943,876	127,258	943,876	127,258
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	41,080	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	50,000	-	50,000
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	3,550,000	1,600,000	3,550,000	1,600,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(25,000)	(58,271)	(25,000)	(58,271)
ชำระคืนหุ้นกู้	(1,050,000)	(800,000)	(1,050,000)	(800,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	2,386,373	-	2,386,373
เงินปันผลจ่าย	(549,038)	(913,702)	(549,038)	(913,702)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,869,838	2,432,738	2,869,838	2,391,658
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินลดลง	(7,426)	(2,998)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(200,666)	(465,804)	(124,194)	(447,815)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	334,580	758,865	207,842	503,287
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด (หมายเหตุ 18)	133,914	293,061	83,648	55,472

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม:-				
เงินสดจ่ายระหว่างงวด:				
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	29,304	29,099	15,851	26,556
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	572,864	636,340	73,847	77,818
เงินมัดจำค่าที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	255,340	187,290	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม โดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมและธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ชั้น 13/1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

1.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลโดยบริษัทฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน งบกำไรขาดทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่นำเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นงบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

1.3 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของ บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และจัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างงวด ดังนี้

ก) บริษัทฯได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฮ่องกงคือ TICON (HK) Limited โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5)

ข) TICON Property, Inc. ได้เลิกกิจการและเสร็จสิ้นการชำระบัญชีแล้ว (ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5)

บริษัท	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละของการถือหุ้น	
			30 มิถุนายน 2558 (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2557 (ร้อยละ)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	69.99	69.99
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	จีน	ธุรกิจบริหารการลงทุน	100.00	100.00
TICON Property, Inc.	สหรัฐอเมริกา	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	-	100.00
TICON (HK) Limited	ฮ่องกง	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	100.00	-

งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ 2557 ของ Shanghai TICON Investment Management Company Limited ("บริษัทย่อย") ซึ่งรวมในงบการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัทฯได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น

งบการเงินสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ 2557 ของ TICON Property, Inc. ("บริษัทย่อย") ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย และยังมิได้สอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่น เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เลิกกิจการและชำระบัญชีแล้ว

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 16 เมษายน 2558 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ของ TICON (HK) Limited ("บริษัทย่อย") ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย และยังมิได้สอบทานโดยผู้สอบบัญชีอื่น ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวยังมิได้เริ่มดำเนินงาน

1.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ในระหว่างงวด บริษัทฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้

มาตรฐานฉบับปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินนี้ เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอยู่แต่เดิมแล้ว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม โดยใช้แทนเนื้อหาเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับงบการเงินรวมที่เดิมกำหนดอยู่ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานฉบับนี้เปลี่ยนแปลงหลักการเกี่ยวกับการพิจารณาว่าผู้ลงทุนมีอำนาจการควบคุมหรือไม่ กล่าวคือ ภายใต้มาตรฐานฉบับนี้ผู้ลงทุนจะถือว่าตนควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนได้ หากตนมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และตนสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้ ถึงแม้ว่าตนจะมีสัดส่วนการถือหุ้นหรือสิทธิในการออกเสียงโดยรวมน้อยกว่ากึ่งหนึ่งก็ตาม การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญนี้ส่งผลให้ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการทบทวนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือไม่และจะต้องนำบริษัทใดในกลุ่มกิจการมาจัดทำงบการเงินรวมบ้าง

การเปลี่ยนแปลงหลักการนี้ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า ซึ่งได้ถูกยกเลิกไป มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการที่ลงทุนในกิจการใดๆ ต้องพิจารณาว่าตนมีการควบคุมร่วม (Joint control) กับผู้ลงทุนรายอื่นในกิจการนั้นหรือไม่ หากกิจการมีการควบคุมร่วมกับผู้ลงทุนรายอื่นในกิจการที่ถูกลงทุนนั้นแล้วให้ถือว่ากิจการนั้นเป็นการร่วมการงาน (Joint arrangement) หลังจากนั้น กิจการต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดประเภทของการร่วมการงานนั้นว่าเป็น การดำเนินงานร่วมกัน (Joint operation) หรือ การร่วมค้า (Joint venture) และบันทึกส่วนได้เสียจากการลงทุนให้เหมาะสมกับประเภทของการร่วมการงาน กล่าวคือ หากเป็นการดำเนินงานร่วมกัน ให้กิจการรับรู้ส่วนแบ่งในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่ายแต่ละรายการของการดำเนินงานร่วมกันตามส่วนที่ตนมีสิทธิตามสัญญาในงบการเงินเฉพาะกิจการของตน แต่หากเป็นการร่วมค้า ให้กิจการรับรู้เงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินที่แสดงเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย หรืองบการเงินรวม (หากมี) และรับรู้เงินลงทุนในการร่วมค้าตามวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ

มาตรฐานดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินนี้ เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยใช้วิธีส่วนได้เสียในการบันทึกเงินลงทุนในการร่วมค้าอยู่แต่เดิมแล้ว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทย่อย การร่วมการงาน บริษัทร่วม รวมถึงกิจการที่มีโครงสร้างเฉพาะตัว

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบทางการเงินต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้ และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

1.5 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานฉบับใหม่และฉบับปรับปรุงมาถือปฏิบัติตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1.4

2. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

2.1 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ร้อยละของการถือหุ้นของบริษัทฯ/บริษัทย่อย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	69.99%
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	บริษัทย่อย	100.00%
TICON (HK) Limited	บริษัทย่อย	100.00%
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	การร่วมค้า (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	51.00%
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	การร่วมค้า (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	51.00%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม	23.68%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	บริษัทร่วม	19.26%
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	บริษัทร่วม	25.32%
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	12.48%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ ปราจีนบุรี จำกัด	ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัท โรจนะ อินดัสเตรียล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัท เอสวีไอ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	-
กองทุนรวมสาธรซิตี้ทาวเวอร์	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน	-

2.2 รายละเอียดของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

ในระหว่างงวด บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	2,360	171	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทย่อย และร้อยละ 2.5 ของรายได้ค่าเช่าโรงงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้องของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงาน หักร้อยละ 8.3 ของอัตราผันแปร และค่านายหน้ารับจากการจัดหาผู้เช่ารายย่อยในอัตรา 2-3 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการและค่านายหน้าจากการขาย/โอนสิทธิการเช่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว
รายได้ค่าบริการก่อสร้าง	-	-	-	826	ร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างงวดของบริษัทย่อย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	10,179	119,921	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นบวกอัตราร้อยละ 0.15
เงินปันผลรับ	-	-	4,000	-	ตามที่บริษัทย่อยประกาศจ่าย
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	-	-	1,313	1,313	ร้อยละ 4 ของราคาที่ดินที่บริษัทฯซื้อจากบริษัทย่อย
รายได้อื่น	-	-	1,714	730	มูลค่าตามสัญญา
ค่าบริหารจัดการทั่วไป	-	-	1,461	1,722	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทร่วม					
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	18,445	24,256	18,445	24,256	ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	44	7,673	44	7,673	ร้อยละ 55 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯที่เกิดขึ้นจริงหลังหักรายได้ขั้นต่ำตามสัญญารับประกันรายได้ค่าเช่าและบริการค่าใช้จ่ายในการบริหารและเงินสำรองต่างๆสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 หลังจากนั้นคิดร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	7,115	7,689	7,115	7,689	ร้อยละ 4 ของรายได้สุทธิที่ได้จากกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว
เงินปันผลรับ	-	-	90,197	108,759	ตามที่กองทุนฯประกาศจ่าย
เงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	470	-	470	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	2,386	951	2,386	951	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
ค่าบริการส่วนกลาง	17	17	17	17	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	3,174	3,175	3,174	3,175	มูลค่าตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	45	-	45	มูลค่าตามสัญญา

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	3,970	4,118	3,970	4,118	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ดอกเบี้ยรับ	793	401	487	212	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	7,630	7,555	-	-	MLR ลบอัตราคงที่และอัตราตลาด
ค่านายหน้าซื้อหลักทรัพย์	1	13	1	13	ราคาตลาด
ค่าบริการสาธารณูปโภค	896	1,135	813	909	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทร่วม					
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	592	533	-	-	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0.5-10.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	2,735	3,578	-	-	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้นและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการและค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคขาย
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	4,902	5,688	-	-	ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิที่ได้จากกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10.0 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในอัตราคงที่เท่ากับ 1 ล้านบาทต่อปี

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
รายได้ค่าบริหารจัดการจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2,724	-	-	-	ร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ
รายได้ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	6,652	-	-	-	ร้อยละ 2 และ 4 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารคลังสินค้าและในส่วนอาคารโรงงาน ตามลำดับ และค่าตอบแทนส่วนเพิ่มอัตราร้อยละ 0-10.5 ต่อปี และร้อยละ 0-19.5 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในส่วนอาคารคลังสินค้าและในส่วนอาคารโรงงาน ตามลำดับและค่านายหน้ารับตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการและค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	312	1,090	-	-	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
ค่าบริการส่วนกลาง	1,568	441	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	10,198	5,136	-	-	มูลค่าตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับการร่วมค้า</u>					
รายได้จากการให้เช่า	31	-	-	-	มูลค่าตามสัญญา

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	5,756	347	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทย่อย และร้อยละ 2.5 ของรายได้ค่าเช่าโรงงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้องของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานหักร้อยละ 8.3 ของอัตราผันแปร และค่านายหน้ารับจากการจัดหาผู้เช่ารายย่อยในอัตรา 2-3 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการและค่านายหน้าจากการขาย/โอนสิทธิการเช่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว
รายได้ค่าบริการก่อสร้าง	-	-	-	2,203	ร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างงวดของบริษัทย่อย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	32,304	221,806	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นบวกอัตราร้อยละ 0.15
เงินปันผลรับ	-	-	4,000	5,500	ตามที่บริษัทย่อยประกาศจ่าย
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	-	-	2,625	2,625	ร้อยละ 4 ของราคาที่ดินที่บริษัทฯซื้อจากบริษัทย่อย
รายได้อื่น	-	-	3,233	1,471	มูลค่าตามสัญญา
ค่าบริหารจัดการทั่วไป	-	-	2,903	3,455	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทร่วม					
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	-	498,195	-	498,195	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 7.3)
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	36,471	48,303	36,471	48,303	ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการและค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	4,505	10,153	4,505	10,153	ร้อยละ 55 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯที่เกิดขึ้นจริงหลังหักรายได้ขั้นต่ำตามสัญญารับประกันรายได้ค่าเช่าและบริการค่าใช้จ่ายในการบริหารและเงินสำรองต่างๆสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 หลังจากนั้นคิดร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียล โกรท	14,428	14,020	14,428	14,020	ร้อยละ 4 ของรายได้สุทธิที่ได้จากกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว
เงินปันผลรับ	-	-	184,750	177,742	ตามที่กองทุนฯประกาศจ่าย

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
เงินประกันรายได้ค่าเช่า และค่าบริการ	-	2,794	-	2,794	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	3,227	1,940	3,227	1,940	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
ค่าบริการส่วนกลาง	34	34	34	34	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	6,349	6,126	6,349	6,126	มูลค่าตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายอื่น	-	120	-	120	มูลค่าตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	8,232	8,267	8,232	8,267	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ดอกเบี้ยรับ	800	407	494	218	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	15,457	15,171	-	32	MLR ลบอัตราคงที่และอัตราตลาด
ค่านายหน้าซื้อหลักทรัพย์	1	96	1	96	ราคาตลาด
ค่าบริการ	1,654	1,694	1,467	1,378	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทร่วม</u>					
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	1,187	1,025	-	-	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0.5-10.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	5,434	7,094	-	-	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้นและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการและค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	9,715	11,290	-	-	ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิที่ได้จากกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10.0 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในอัตราคงที่เท่ากับ 1 ล้านบาทต่อปี
รายได้ค่าบริหารจัดการจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	5,468	-	-	-	ร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ
รายได้ค่าบริหารจัดการทรัพย์สินจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหา - ริมทรัพย์ไทคอน	15,247	-	-	-	ร้อยละ 2 และ 4 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับทรัพย์สินในส่วนอาคารคลังสินค้าและในส่วนอาคารโรงงาน ตามลำดับ และค่าตอบแทนส่วนเพิ่มอัตราร้อยละ 0-10.5 ต่อปี และร้อยละ 0-19.5 ต่อปีของกำไรจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในส่วนอาคารคลังสินค้าและในส่วนอาคารโรงงาน ตามลำดับและค่านายหน้ารับตามสัดส่วนตามระยะเวลาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่ารายย่อยรายใหม่ แต่ไม่เกิน 3 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการและค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2558	2557	2558	2557	
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	334	1,927	-	-	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
ค่าบริการส่วนกลาง	2,580	891	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	20,342	10,271	-	-	มูลค่าตามสัญญา
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับการร่วมค้า					
รายได้จากการให้เช่า	31	-	-	-	มูลค่าตามสัญญา

2.3 ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
เงินฝากธนาคาร (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	69,695	97,340	46,378	62,757
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 3)				
บริษัทย่อย	-	-	2,830	521
บริษัทร่วม	13,910	14,589	9,401	9,515
บริษัทร่วม (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	13,117	2,909	744	802
รวม	27,027	17,498	12,975	10,838
ดอกเบี้ยค้างรับ (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 3)				
บริษัทย่อย	-	-	856	1,152
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	57,431	70,623	57,191	70,383
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,625,000	1,820,000
เงินมัดจำค่าที่ดิน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	65,785	65,785	65,785	65,785
เงินมัดจำ (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทร่วม	-	45	-	45
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	3,691	3,705	3,691	3,705
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน)	1,172	1,315	1,156	1,267
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	2,033	2,025	2,033	2,025
รวม	6,896	7,090	6,880	7,042

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	522	564
บริษัทร่วม	3	10	3	10
บริษัทร่วม (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	-	7,857	-	1,838
รวม	3	7,867	525	2,412
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	82	87	-	-
ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	656	3,281
บริษัทร่วม	33,240	33,240	12,699	12,699
บริษัทร่วม (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	9,399	9,399	-	-
รวม	42,639	42,639	13,355	15,980
ค่าเช่าอุปกรณ์รับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	464	139
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	748,380	748,380	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า				
บริษัทร่วม	912,698	929,319	348,854	355,204
บริษัทร่วม (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	251,777	256,443	-	-
รวม	1,164,475	1,185,762	348,854	355,204

2.4 ยอดคงเหลือและการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	เพิ่มขึ้น ระหว่างงวด	ลดลง ระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	1,820,000	2,805,000	(3,000,000)	1,625,000

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,625 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 1,820 ล้านบาท) เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.03 ถึง 4.32 ต่อปี (31 ธันวาคม 2557: ร้อยละ 4.05 ถึง 4.23 ต่อปี)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	ลดลงระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558
เงินกู้ยืมระยะยาว				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	748,380	-	-	748,380

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

		งบการเงินรวม		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	23 เมษายน 2556	707	707	9 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2559 - พฤษภาคม 2565	MLR ลบอัตราคงที่
2.	3 เมษายน 2557	20	20	9 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2560 - พฤศจิกายน 2565	MLR ลบอัตราคงที่
3.	3 เมษายน 2557	21	21	9 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2560 - พฤษภาคม 2566	MLR ลบอัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาว		748	748				

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า ที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 3,195 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 3,201 ล้านบาท) ถูกจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมดังกล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว จำนวนรวม 4,439 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 4,605 ล้านบาท)

2.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ผลประโยชน์ระยะสั้น	12,866	12,240	7,965	9,010
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	223	275	180	236
รวม	13,089	12,515	8,145	9,246

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ผลประโยชน์ระยะสั้น	50,112	27,144	40,447	21,542
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	(2,944)	550	(3,030)	471
รวม	47,168	27,694	37,417	22,013

2.6 ภาระค้ำประกันกับบริษัทย่อย

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 11 และ 19.3 ก)

3. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

3.1 ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าจำแนกตามอายุหนี้คงค้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ ไม่เกิน 3 เดือน	24,688	42,909	10,098	21,845
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	4,540	2,132	1,527	1,560
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	12,191	7,074	12,191	7,072
ค้างชำระ มากกว่า 12 เดือน	6,070	4,050	6,070	4,050
รวม	47,489	56,165	29,886	34,527
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	15,418	11,026	2,049	1,540
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4,050)	(4,114)	(4,050)	(4,114)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	58,857	63,077	27,885	31,953

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	27,027	17,498	12,975	10,838
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	4,871	1,683	2,483	967
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	856	1,152
ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	7	47	7	40
รายได้ค้างรับ	2,367	4,788	502	515
รวมลูกหนี้อื่น	34,272	24,016	16,823	13,512
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	93,129	87,093	44,708	45,465

3.2 ลูกหนี้การค้าจำแนกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทลูกหนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	48,769	49,143	21,024	21,464
ลูกหนี้จากการรับเหมาก่อสร้าง	10,088	13,934	6,861	10,489
	58,857	63,077	27,885	31,953

4. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติการเสนอขายและ/หรือการให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า รวมประมาณ 63 หลัง และมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 206,609 ตารางเมตร ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทั้งนี้ บริษัทฯคาดว่าจะขายและ/หรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวภายในปี 2558 ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงจัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย เป็นจำนวน 2,624 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 241 ล้านบาท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ที่ยังไม่เรียกชำระ	20,570	954
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	555,707	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	2,068,722	241,085
รวม	2,644,999	242,039
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		
เงินมัดจำจากลูกค้า	101,526	21,968
รวม	101,526	21,968

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายของบริษัทฯและบริษัทย่อยส่วนหนึ่งซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 1,179 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 126 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

5. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุนตามราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯรับสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่	
			30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	30 มิถุนายน 2557
					(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานให้เช่า/ขาย	ไทย	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000	4,000	5,500
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้าให้เช่า/ขาย	ไทย	17,500,000	14,500,000	99.99	99.99	17,515,000	14,515,000	-	-
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	10,000	10,000	69.99	69.99	7,000	7,000	-	-
Shanghai TICON Investment Management Company Limited*	ธุรกิจบริหารการลงทุน	จีน	85,384	85,384	100.00	100.00	85,384	85,384	-	-
TICON Property, Inc**	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	สหรัฐอเมริกา	-	31	-	100.00	-	189,190	-	-
TICON (HK) Limited**	ลงทุนในกิจการในต่างประเทศ	ฮ่องกง	0.03	-	100.00	-	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย							17,657,384	14,846,574	4,000	5,500

* ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีอื่น

** งบการเงินถูกจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย

ในระหว่างงวด 2558 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2558 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ครั้งที่ 1/2558 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 3,000 ล้านบาท บริษัทฯได้ลงทุนเพิ่มในวันที่ 27 มีนาคม 2558 และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2558

(ข) เมื่อวันที่ 16 เมษายน 2558 บริษัทฯได้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในฮ่องกงคือ TICON (HK) Limited โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในกิจการในต่างประเทศ และมีทุนจดทะเบียนแรกเริ่มจำนวน 1 ดอลล่าร์สหรัฐอเมริกา บริษัทฯถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของบริษัทย่อยดังกล่าว ในเบื้องต้นบริษัทฯจะให้บริษัทย่อยดังกล่าวเข้าลงทุนในโครงการในประเทศอินโดนีเซีย ทั้งนี้บริษัทฯได้ชำระทุนในบริษัทย่อยจำนวน 1 ดอลล่าร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทยทั้งสิ้น 33 บาท เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2558

(ค) เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2558 ได้มีมติให้เลิก TICON Property, Inc. ในประเทศสหรัฐอเมริกา และเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทย่อยดังกล่าวได้เลิกกิจการและชำระบัญชีแล้ว โดยบริษัทฯได้รับเงินคืนเป็นจำนวน 182 ล้านบาท

(ง) เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2558 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรบางส่วนปี 2557 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งและจากผลกำไรบางส่วนปี 2558 จำนวนหุ้นละ 0.80 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 4.0 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 18 มิถุนายน 2558

6. เงินลงทุนในการร่วมค้า

6.1 รายละเอียดของการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ โดยบริษัทย่อยและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังนี้

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม					
			ทุนจดทะเบียน		ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน	
			30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บริษัท ไทคอน เต็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	5.00	5.00	5.00	5.00	51.00	51.00
บริษัท ไทคอน เต็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	4.00	4.00	4.00	4.00	51.00	51.00

6.2 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

(ก) มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย: พันบาท)

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	งบการเงินรวม			
	ราคาทุน		ส่วนได้เสีย	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	2,550	2,550	2,134	2,282
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	2,040	2,040	1,777	1,923
รวม	4,590	4,590	3,911	4,205

(ข) ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย: พันบาท)

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	งบการเงินรวม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2558	2557
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	(148)	(17)
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	(146)	(17)
รวม	(294)	(34)

7. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

7.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

บริษัทร่วม	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ทุนเรียกชำระแล้ว		จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทฯ/บริษัทย่อยถือ		สัดส่วนการลงทุน	
			30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
			(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหน่วย)	(พันหน่วย)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	11,824,790	11,824,790	272,183	271,583	23.68	23.63
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	4,469,062	4,469,062	79,717	82,920	19.26	20.04
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียล โกรท	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	5,550,000	5,550,000	140,510	151,834	25.32	27.36
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	3,425,000	3,425,000	42,755	41,100	12.48	12.00

7.2 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(ก) มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน				
เงินลงทุน	2,555,751	2,578,543	2,814,227	2,807,921
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,132,590)	(1,132,590)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	1,423,161	1,445,953	2,814,227	2,807,921
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์				
เงินลงทุน	823,788	869,897	880,728	916,129
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมท์รัพย์	(251,701)	(256,485)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	572,087	613,412	880,728	916,129
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียล โกรท				
เงินลงทุน	1,356,649	1,494,324	1,403,524	1,516,479
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(508,715)	(550,136)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	847,934	944,188	1,403,524	1,516,479

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน				
เงินลงทุน	427,870	411,555	-	-
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์	(114,767)	(114,767)	-	-
บวก: ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง กับการขายอสังหาริมทรัพย์	15,121	16,086	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	328,224	312,874	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	3,171,406	3,316,427	5,098,479	5,240,529
มูลค่าต่อหน่วยของเงินลงทุน (บาท)				
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	5.23	5.32	10.33	10.34
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์	7.18	7.40	11.05	11.05
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	6.03	6.22	9.99	9.99
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน	7.68	7.61	-	-

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ("กองทุนฯ") และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทรัสต์ฯ") คำนวณตามสัดส่วนที่บริษัทฯถือหน่วยในกองทุนฯและกองทรัสต์ฯ และถือเป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง โดยแสดงเป็นส่วนหักจากเงินลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน และแสดงเป็นส่วนหักจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม ในงบกำไรขาดทุนของงวดที่เกิดรายการ

(ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินรวม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2558	2557
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	59,166	70,117
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	17,850	22,642
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	38,326	50,242
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	8,888	-
รวม	124,230	143,001

(ค) เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วม	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2558	2557
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	88,264	99,128
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	31,730	36,153
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	64,756	42,461
รวม	184,750	177,742

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทร่วมของบริษัทย่อย	งบการเงินรวม สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2558	2557
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	9,299	-

7.3 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	2558	2557	2558	2557
เงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ยอดยกมาต้นงวด	5,354	5,124	5,240	5,305
ซื้อเงินลงทุน	24	291	7	291
ขายเงินลงทุน	(144)	(313)	(149)	(310)
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุน	124	143	-	-
เงินปันผลรับ	(194)	(178)	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด	5,164	5,067	5,098	5,286
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ยอดยกมาต้นงวด	2,054	1,882		
เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	99		
ลดลงระหว่างงวด	(46)	(39)		
ยอดคงเหลือปลายงวด	2,008	1,942		
ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์				
ยอดยกมาต้นงวด	16	-		
ลดลงระหว่างงวด	(1)	-		
ยอดคงเหลือปลายงวด	15	-		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	3,171	3,125		

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างงวด เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฯและกองทรัสต์ฯ ส่วนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงระหว่างงวด เกิดจากการที่กองทุนฯและกองทรัสต์ฯ มีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอก และจากการที่บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯและกองทรัสต์ฯลดลง

ในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ 2557 การเปลี่ยนแปลงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมที่สำคัญมีดังนี้

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2558	จำนวนที่ดินและอาคาร/จำนวนหน่วยลงทุน	ราคาขาย/ให้เช่า (ล้านบาท)	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	
21 ม.ค. และ 13 ก.พ. 58	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	11 ล้านหน่วย	129	(41)	
20 มี.ค. 58	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	3 ล้านหน่วย	39	(5)	
				(46)	

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2557	จำนวนที่ดินและอาคาร/จำนวนหน่วยลงทุน	ราคาขาย/ให้เช่า (ล้านบาท)	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	
28 ก.พ. 57	บริษัทฯให้เช่าที่ดินและโรงงานให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	2 โรงงาน	455	89	*
27 มี.ค. 57	บริษัทฯขายที่ดินและโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	1 โรงงาน	84	10	**
				99	
13 มี.ค. 57	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	31 ล้านหน่วย	310	(34)	
7 พ.ค. 57	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนขายที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	78	(5)	
				(39)	

* มูลค่ายุติธรรมของการให้เช่าที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 378 ล้านบาท และ 393 ล้านบาท

** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 82 ล้านบาท และ 83 ล้านบาท

7.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่		มูลค่ายุติธรรมต่อหน่วย ณ วันที่	
	30 มิถุนายน 2558 (ล้านบาท)	31 ธันวาคม 2557 (ล้านบาท)	30 มิถุนายน 2558 (บาท)	31 ธันวาคม 2557 (บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2,831	2,824	10.4	10.4
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	1,004	978	12.6	11.8
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	1,728	1,655	12.3	10.9
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	445	-	10.4	-
รวม	6,008	5,457		

7.5 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน 66 ล้านหน่วย (31 ธันวาคม 2557: 66 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 348 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 355 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 692 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 692 ล้านบาท) ถูกจำนำไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนั้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์จำนวน 22 ล้านหน่วย (31 ธันวาคม 2557: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 160 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 165 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 280 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 263 ล้านบาท) ถูกจำนำไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19.5

8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

8.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย

8.1.1 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	17,179,746	4,462,941
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด – ราคาทุน	3,712,586	431,870
ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	1,725	1,725
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(555,707)	-
โอนออกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(1,826,608)	(149,230)
จำหน่ายระหว่างงวด	(26,322)	(26,322)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(100,282)	(39,943)
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่โอนสำหรับงวด	19,626	(13,843)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558	18,404,764	4,667,198

8.1.2 รายจ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	13,801,274	12,717,804	2,618,053	2,784,904
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์	29,304	109,508	15,851	51,905
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.12	4.28	4.11	4.26

8.1.3 ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขายของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 5,020 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 5,520 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,061 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2557: 1,092 ล้านบาท) ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

8.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

8.2.1 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	6,734,568	2,083,528
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(2,068,722)	(241,085)
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	1,783,437	149,230
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(105,911)	(29,220)
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่โอนสำหรับงวด	(19,286)	13,843
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558	6,324,086	1,976,296

8.2.2 ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อยซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 1,674 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 2,297 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 584 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2557: 626 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

8.2.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 มูลค่าตามบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่บริษัทฯให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ปีที่เริ่มมีสิทธิ	
2558	66,695
รวม	66,695

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ หมายถึง ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานหรืออาคารโรงงานที่บริษัทฯให้สิทธิผู้เช่าเลือกที่จะซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญา (lease agreement with option to buy) โดยราคาซื้อขายที่ดินกำหนดจากราคาตลาดยุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการ และราคาซื้อขายอาคารโรงงานกำหนดจากราคาตลาด ณ วันที่เสนอสิทธิเลือกซื้ออาคารโรงงานแก่ผู้เช่า

9. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,593,453	116,464
ซื้อเพิ่มระหว่างงวด - ราคาทุน	5,241	2,656
โอนมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	43,171	-
ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	(1,725)	(1,725)
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี	(3,697)	(1,662)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(39,142)	(4,236)
ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่โอนสำหรับงวด	(340)	-
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	953	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558	1,597,914	111,497

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 566 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 575 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 46 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2557: 46 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

10. เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีท

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละต่อปี)	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
เงินกู้ยืมระยะสั้น	1.81 - 2.61	1,600,000	660,000	1,600,000	660,000
หนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีท	-	3,876	-	3,876	-
รวม		1,603,876	660,000	1,603,876	660,000

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 755 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 755 ล้านบาท)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 180 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 187 ล้านบาท) และหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 348 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 354 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 692 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 692 ล้านบาท) ถูกจดจำนองหรือจำนำเป็นประกันหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีท วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

11.1 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

		เงินกู้ยืมคงเหลือ				เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	2 กรกฎาคม 2555	157	182	157	182	8 ปี	ทุก 6 เดือน	ธันวาคม 2556 - มิถุนายน 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
2.	29 สิงหาคม 2555	-	-	-	-	7 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2558 - ธันวาคม 2562	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
3.	5 กันยายน 2555	-	-	-	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	กันยายน 2558 - กันยายน 2564	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
4.	30 ตุลาคม 2555	500	500	-	-	10 ปี	ทุก 6 เดือน	มกราคม 2559 - กรกฎาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
5.	22 พฤศจิกายน 2555	319	319	319	319	8 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2559 – ธันวาคม 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
6.	29 พฤศจิกายน 2556	6	6	6	6	9 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2560 – ธันวาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
รวมเงินกู้ยืม		982	1,007	482	507				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(273)	(55)	(100)	(55)				
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		709	952	382	452				

11.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,007,384	506,502
หัก: จ่ายคืนระหว่างงวด	(25,000)	(25,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558	982,384	481,502

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวมประมาณ 3,701 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 4,074 ล้านบาท)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อย และที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 5,064 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 5,004 ล้านบาท) ถูกจดจำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯมีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยในวงเงิน 4,067 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 4,067 ล้านบาท)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

12. หุ้นกู้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯมียอดคงเหลือของหุ้นกู้รวม 17,310 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 14,810 ล้านบาท) โดยหุ้นกู้ทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ทั้งนี้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดที่สำคัญบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

12.1 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
หุ้นกู้	17,310,000	14,810,000
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,570,000)	(2,170,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	14,740,000	12,640,000

12.2 การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558
	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือต้นงวด	14,810,000
บวก: ออกเพิ่มระหว่างงวด	3,550,000
หัก: ไถ่ถอนระหว่างงวด	(1,050,000)
ยอดคงเหลือปลายงวด	17,310,000

13. รายได้และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

13.1 รายได้และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	48	43	48	43
	48	43	48	43
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	28	14	28	14
	28	14	28	14

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	48	127	48	127
ขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	-	414	-	414
	48	541	48	541
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	28	56	28	56
ขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	-	146	-	146
	28	202	28	202

13.2 ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ประกันราคาซื้อจากการใช้สิทธิเลือกซื้อจากผู้เช่ารายย่อยด้วยราคาตลาด	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด	67,963	65,228	133,191
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(20,770)	-	(20,770)
ลดลงจากการโอนกลับรายการ	-	(8,037)	(8,037)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558	47,193	57,191	104,384
30 มิถุนายน 2558			
หมุนเวียน	18,635	10,770	29,405
ไม่หมุนเวียน	28,558	46,421	74,979
	47,193	57,191	104,384

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ประกันราคาซื้อจากการใช้สิทธิเลือกซื้อจากผู้เช่ารายย่อยด้วยราคาตลาด	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด	5,562	65,228	70,790
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(2,850)	-	(2,850)
ลดลงจากการโอนกลับรายการ	-	(8,037)	(8,037)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558	2,712	57,191	59,903
30 มิถุนายน 2558			
หมุนเวียน	2,712	10,770	13,482
ไม่หมุนเวียน	-	46,421	46,421
	2,712	57,191	59,903

ยอดประมาณการหนี้สินดังกล่าวได้รวมส่วนที่บริษัทย่อยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทรัสต์ฯ") จำนวน 15 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 16 ล้านบาท) ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบการเงินรวม

ประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ประมาณการหนี้สินสำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่าโดยใช้สมมติฐานในการคำนวณประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการนี้โดยอิงจากจำนวนทรัพย์สินที่ว่างและอัตราค่าเช่าและค่าบริการปัจจุบัน ทั้งนี้บริษัทฯและบริษัทย่อยรับประกันรายได้ดังกล่าวแก่กองทรัสต์ฯเป็นเวลาหนึ่งปี สองปี และห้าปี เป็นจำนวนเงิน 9.4 ล้านบาท 15.8 ล้านบาท และ 22.0 ล้านบาท ตามลำดับ

ประกันราคาซื้อจากการใช้สิทธิเลือกซื้อจากผู้เช่ารายย่อยด้วยราคาตลาด

บริษัทฯรับรู้ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันราคาซื้อจากการใช้สิทธิเลือกซื้อจากผู้เช่ารายย่อยด้วยราคาตลาด โดยประมาณเงินชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิสุทธิแก่กองทรัสต์ฯสำหรับผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิเลือกซื้อทรัพย์สิน (Option to buy) ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ และบันทึกประมาณการหนี้สินตามจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ฯ ทั้งนี้บริษัทฯรับประกันราคาซื้อดังกล่าวสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำนวนสามรายแก่กองทรัสต์ฯ โดยผู้เช่ารายย่อยสองรายจะต้องใช้สิทธิเลือกซื้อภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2559 และผู้เช่ารายย่อยอีกรายจะต้องใช้สิทธิเลือกซื้อภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562

14. ภาษีเงินได้

14.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ 2557 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	731	14,063	-	13,726
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	7,275	3,949	788	(955)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	8,006	18,012	788	12,771

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2558	2557	2558	2557
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับงวด	1,179	20,822	-	20,019
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	10,563	56,653	3,009	51,792
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	11,742	77,475	3,009	71,811

14.2 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	249,666	250,966	-	-
สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน	5,144	5,638	4,356	4,917
หนี้สงสัยจะสูญ	903	903	903	903
ประมาณการหนี้สิน	25,152	31,907	13,454	16,777
เงินมัดจำจากลูกค้า	19,235	12,137	7,424	6,614
รวม	300,100	301,551	26,137	29,211
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	5,952	3,352	1,859	1,689
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	205,715	207,225	165,224	166,252
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	8,021	-	794	-
รวม	219,688	210,577	167,877	167,941
	80,412	90,974	(141,740)	(138,730)

15. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับงวดที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวดกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน					
	กำไร		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2558	2557	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(29,716)	5,325	1,099,142	920,734	(0.03)	0.01
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W6	-	-	-	1,445		
TICON-T2	-	-	-	12,197		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	(29,716)	5,325	1,099,142	934,376	(0.03)	0.01

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน					
	กำไร		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2558 (พันบาท)	2557 (พันบาท)	2558 (พันหุ้น)	2557 (พันหุ้น)	2558 (บาท)	2557 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(44,462)	162,809	1,099,142	920,734	(0.04)	0.18
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W6	-	-	-	1,445		
TICON-T2	-	-	-	12,197		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	(44,462)	162,809	1,099,142	934,376	(0.04)	0.17

	งบการเงินรวม					
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน					
	กำไร		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2558 (พันบาท)	2557 (พันบาท)	2558 (พันหุ้น)	2557 (พันหุ้น)	2558 (บาท)	2557 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(29,620)	149,068	1,099,142	916,593	(0.03)	0.16
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W6	-	-	-	1,801		
TICON-T2	-	-	-	5,707		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	(29,620)	149,068	1,099,142	924,101	(0.03)	0.16

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน					
	กำไร		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2558	2557	2558	2557	2558	2557
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(62,088)	491,535	1,099,142	916,593	(0.06)	0.54
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W6*	-	-	-	1,801		
TICON-T2	-	-	-	5,707		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	(62,088)	491,535	1,099,142	924,101	(0.06)	0.53

* ใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุในวันที่ 4 ตุลาคม 2557

16. ส่วนงานดำเนินงาน

บริษัทฯจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ ในระหว่างงวดปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของส่วนงานดำเนินงานที่รายงาน

ข้อมูลรายได้และกำไรของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ 2557 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	บริหารจัดการทั่วไป	รวมส่วนงาน	ตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	149	175	14	50	388	(8)	380
รวมรายได้	149	175	14	50	388	(8)	380
ผลการดำเนินงาน							
กำไรของส่วนงาน	97	124	7	50	278	(6)	272
รายได้อื่น							26
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(11)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(112)
ค่าเสื่อมราคา							(69)
ค่าใช้จ่ายอื่น							(1)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							60
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(187)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(22)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(8)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด							(30)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	บริหารจัดการทั่วไป	รวมส่วนงาน	ตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	169	110	12	52	343	(5)	338
รวมรายได้	169	110	12	52	343	(5)	338
ผลการดำเนินงาน							
กำไรของส่วนงาน	129	83	3	52	267	(3)	264
รายได้อื่น							11
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(7)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(93)
ค่าเสื่อมราคา							(62)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							75
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(165)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							23
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(18)
กำไรสุทธิสำหรับงวด							5

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	บริหารจัดการทั่วไป	รวมส่วนงาน	ตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	247	332	21	108	708	(18)	690
รวมรายได้	247	332	21	108	708	(18)	690
ผลการดำเนินงาน							
กำไรของส่วนงาน	177	220	7	108	512	(14)	498
รายได้อื่น							65
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(18)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(231)
ค่าเสื่อมราคา							(139)
ค่าใช้จ่ายอื่น							(2)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							170
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(361)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(18)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(12)
ขาดทุนสุทธิสำหรับงวด							(30)

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	บริหารจัดการทั่วไป	รวมส่วนงาน	ตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้							
รายได้จากลูกค้าภายนอก	792	193	28	98	1,111	(9)	1,102
รวมรายได้	792	193	28	98	1,111	(9)	1,102
ผลการดำเนินงาน							
กำไรของส่วนงาน	535	140	4	98	777	(6)	771
รายได้อื่น							30
ค่าใช้จ่ายในการขาย							(14)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร							(201)
ค่าเสื่อมราคา							(121)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม							84
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน							(322)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							227
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้							(78)
กำไรสุทธิสำหรับงวด							149

17. เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลจ่ายสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558 และ 2557 ประกอบด้วย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2557	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558	549,538	0.5
เงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2556	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557	913,786	1.0

18. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด/งบกระแสเงินสด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายความรวมถึง เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนและปราศจากภาระผูกพัน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบกระแสเงินสด ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	30 มิถุนายน 2557	30 มิถุนายน 2558	30 มิถุนายน 2557
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	103,914	288,659	53,648	55,472
เงินลงทุนชั่วคราว - ตั๋วแลกเงินซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน	30,000	4,402	30,000	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด	133,914	293,061	83,648	55,472

19. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

19.1 สัญญาเช่าระยะยาว

ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย รวม 6 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

สัญญาเลขที่	ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า	
21/2538-นฉ	13 ธันวาคม 2538 - 12 ธันวาคม 2568	4.70 ล้านบาทต่อปี	(ก)
14/2540-นฉ	14 พฤศจิกายน 2540 - 13 พฤศจิกายน 2570	0.66 ล้านบาทต่อปี	(ก)
8/2542-นฉ	18 สิงหาคม 2542 - 17 สิงหาคม 2572	2.21 ล้านบาทต่อปี	(ก)
9/2544-นฉ	6 มิถุนายน 2544 - 31 ธันวาคม 2561	5.59 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ.ค 002/2548	25 มกราคม 2548 - 31 ธันวาคม 2561	0.75 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ. 005/2549	25 เมษายน 2549 - 31 ธันวาคม 2561	2.08 ล้านบาทต่อปี	(ข)

(ก) ค่าเช่านี้จะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 10 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิม
(ข) ค่าเช่านี้จะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 5 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าเดิม

ข) บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 17 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2558 ถึงเดือนมิถุนายน 2561

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	37	101	33	19
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	92	69	62	46
มากกว่า 5 ปี	58	58	58	58

19.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าในอนาคต	1,138	1,215	671	671
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,871	1,576	54	74
สัญญาถมที่ดิน	-	33	-	-
รวม	3,009	2,824	725	745

19.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

ก) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯมีการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารให้กับบริษัทย่อยในวงเงิน 111 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 111 ล้านบาท)

ข) ยอดคงเหลือของหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯและบริษัทย่อยซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันในการดำเนินงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วัตถุประสงค์เพื่อค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557	30 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2557
สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	35	35	23	23
สาธารณูปโภคในโครงการ	19	19	6	6
เงินประกันการก่อสร้าง	-	50	-	-
การดำเนินงานในการก่อสร้างอาคารโรงงาน	11	12	6	6
รวม	65	116	35	35

19.4 สินทรัพย์ที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีที่ดินที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 227 ไร่ (31 ธันวาคม 2557: 227 ไร่) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 68 ไร่ 31 ธันวาคม 2557: 68 ไร่) ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 430 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 430 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 152 ล้านบาท 31 ธันวาคม 2557: 152 ล้านบาท) และแสดงภายใต้หัวข้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

19.5 การค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") จำนวน 27 คลังสินค้า ได้รับประกันค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าจำนวนหนึ่งที่ไม่มีผู้เช่าแก่กองทุนฯในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 188 ล้านบาทต่อปี กล่าวคือ ในกรณีที่รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่ามีจำนวนต่ำกว่าจำนวนเงินรับประกันข้างต้น บริษัทฯจะเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายชดเชยส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ

บริษัทฯและบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทรัสต์ฯ") ได้ตกลงรับประกันการมีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่า ณ วันที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยจะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับค่าเช่าและบริการของผู้เช่ารายย่อยรายล่าสุดที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถหาผู้เช่ารายย่อยได้และผู้เช่ารายย่อยเริ่มชำระค่าเช่าและบริการแล้ว หรือจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2558 บริษัทฯจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์จำนวน 22 ล้านหน่วย (31 ธันวาคม 2557: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 160 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 165 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 280 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 263 ล้านบาท) ไว้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการรับประกันค่าเช่าและบริการดังกล่าว

20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2558

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2557

Building a better working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

Building a better working world

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



โสภณ เพิ่มศิริวัลลภ
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3182

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2558

A member firm of Ernst & Young Global Limited

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557	2556	2557	2556
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*6, 7*	202,079,981	347,864,631	77,842,107	93,287,464
เงินลงทุนชั่วคราว	*8*	257,684,596	420,658,704	130,000,000	410,000,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*6, 9*	87,093,174	90,671,676	45,465,470	128,123,998
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	*6*	313,260,236	185,704,039	39,350,570	59,305,291
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		860,117,987	1,044,899,050	292,658,147	690,716,753
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		-	2,683,965,029	-	750,965,029
		860,117,987	3,728,864,079	292,658,147	1,441,681,782
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	*6, 10*	70,622,500	240,000	70,382,500	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ		49,649,272	30,268,027	9,228,637	6,293,445
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	1,820,000,000	9,075,955,242
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*11*	-	-	14,846,573,800	2,849,573,800
เงินลงทุนในการร่วมค้า	*12*	4,204,581	-	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	*13*	3,316,426,735	3,242,406,082	5,240,529,157	5,305,173,765
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		256,500	256,500	256,500	256,500
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	*14.1*	17,179,746,392	13,726,597,884	4,462,940,954	2,431,772,171
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	*14.2*	6,734,568,197	3,534,653,294	2,083,528,053	2,189,368,030
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	*15*	1,593,453,385	1,094,903,173	116,464,973	84,084,008
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	*16*	5,175,770	5,388,657	3,572,530	3,500,712
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	*28*	90,974,343	108,755,499	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดิน	*6*	461,741,775	610,794,845	228,385,200	515,521,970
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า		758,269,438	348,935,359	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	*6*	83,914,681	19,325,718	15,511,425	17,947,403
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		30,349,003,569	22,722,525,038	28,897,373,729	22,479,447,046
รวมสินทรัพย์		31,209,121,556	26,451,389,117	29,190,031,876	23,921,128,828

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2557	2556	2557	2556
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้น	*6, 17*	660,000,000	2,108,000,000	660,000,000	2,108,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*6, 18*	660,753,670	765,622,145	329,307,500	311,154,002
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*19*	685,676	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*20*	55,000,000	45,000,000	55,000,000	45,000,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*21*	2,170,000,000	1,080,000,000	2,170,000,000	1,080,000,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		83,498,409	2,224,369	83,430,230	2,224,369
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	*26*	39,406,040	-	5,562,097	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	*6*	139,188,168	62,517,447	38,844,639	32,846,446
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,808,531,963	4,063,363,961	3,342,144,466	3,579,224,817
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ถือไว้เพื่อการขาย		-	112,742,000	-	60,942,000
		3,808,531,963	4,176,105,961	3,342,144,466	3,640,166,817
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	*19*	2,531,583	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	748,380,000	707,300,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	*20*	952,383,116	1,208,866,487	451,501,941	306,245,312
หุ้นกู้	*21*	12,640,000,000	10,530,000,000	12,640,000,000	10,530,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	*22*	28,404,540	25,344,785	24,581,796	22,351,025
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	*26*	93,785,312	-	65,228,113	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	*28*	-	-	138,730,407	105,231,151
เงินมัดจำจากลูกค้า		283,718,574	193,261,702	119,271,715	107,085,577
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	*6*	1,185,761,781	922,750,806	355,203,635	328,094,445
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		15,934,964,906	13,587,523,780	13,794,517,607	11,399,007,510
รวมหนี้สิน		19,743,496,869	17,763,629,741	17,136,662,073	15,039,174,327

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2557	2556	2557	2556
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,115,941,811 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2556: หุ้นสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	*23*	1,115,941,811	1,263,740,168	1,115,941,811	1,263,740,168
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,099,142,375 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2556: หุ้นสามัญ 912,376,439 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	*23*	1,099,142,375	912,376,439	1,099,142,375	912,376,439
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	*23*	7,343,380,077	4,669,471,944	7,343,380,077	4,669,471,944
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*25*	126,374,017	126,374,017	126,374,017	126,374,017
ยังไม่ได้จัดสรร		2,831,850,724	2,983,901,837	3,484,473,334	3,173,732,101
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		63,613,940	(4,364,869)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		11,464,361,133	8,687,759,368	12,053,369,803	8,881,954,501
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		1,263,554	8	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		11,465,624,687	8,687,759,376	12,053,369,803	8,881,954,501
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		31,209,121,556	26,451,389,117	29,190,031,876	23,921,128,828

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

TICON Industrial Connection Public Company Limited

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2557	2556	2557	2556
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		966,056,776	1,109,690,372	456,144,938	586,236,312
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		54,158,944	56,450,230	40,936,996	49,621,915
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6, 26	4,561,275,648	4,663,038,146	1,989,763,854	1,737,477,744
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		37,951,787	25,987,752	10,960,052	8,638,237
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	6, 11	-	-	16,749,946	38,249,878
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	6, 13	-	-	380,516,435	216,547,435
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	6	165,340,654	152,590,550	127,295,354	133,370,948
ดอกเบี้ยรับ	6	8,248,646	7,153,132	439,467,930	391,156,242
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย		2,428,421	69,653,654	2,322,171	10,000,000
รายได้อื่น	11	60,996,489	225,449,458	112,735,109	186,032,040
รวมรายได้		5,856,457,365	6,310,013,294	3,576,892,785	3,357,330,751
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		243,451,489	261,519,013	87,454,875	116,832,717
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง		46,922,933	40,680,629	35,590,085	36,918,346
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	26	3,192,138,735	2,886,282,933	999,061,233	929,046,587
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		34,495,282	24,375,726	10,712,901	8,629,486
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	26	117,963,265	-	70,928,113	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		68,110,148	159,411,491	16,405,787	62,314,590
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	445,599,126	381,802,386	290,688,690	265,396,107
ค่าเสื่อมราคา		255,745,555	174,382,134	63,707,423	52,411,331
ค่าใช้จ่ายอื่น		4,012,381	9,649,755	3,986,426	(36,142)
รวมค่าใช้จ่าย		4,408,438,914	3,938,104,067	1,578,535,533	1,471,513,022
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทร่วม กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทร่วม ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,448,018,451	2,371,909,227	1,998,357,252	1,885,817,729
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	267,126,079	216,570,828	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	(385,419)	-	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	13	41,367,476	154,452,915	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	13	(213,420,009)	(505,069,153)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,542,706,578	2,237,863,817	1,998,357,252	1,885,817,729
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	6	(642,612,985)	(546,426,733)	(621,190,504)	(514,575,342)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		900,093,593	1,691,437,084	1,377,166,748	1,371,242,387
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	28	(138,523,135)	(277,202,089)	(152,639,352)	(227,175,599)
กำไรสำหรับปี		761,570,458	1,414,234,995	1,224,527,396	1,144,066,788
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		761,735,050	1,414,234,953	1,224,527,396	1,144,066,788
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(164,592)	42		
		761,570,458	1,414,234,995		
กำไรต่อหุ้น	30				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.76	1.56	1.22	1.26
กำไรต่อหุ้นปรับลด					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		0.76	1.54	1.22	1.24

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กำไรสำหรับปี	761,570,458	1,414,234,995	1,224,527,396	1,144,066,788
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(592,999)	20,045,191	-	-
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	-	(451,634)	-	(1,309,247)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(592,999)	19,593,557	-	(1,309,247)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	760,977,459	1,433,828,552	1,224,527,396	1,142,757,541
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	761,142,051	1,433,828,510	1,224,527,396	1,142,757,541
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(164,592)	42	-	-
	760,977,459	1,433,828,552	1,224,527,396	1,142,757,541

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	ส่วนเกินทุน (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,482,182,021	(4,360,060)	(20,050,000)	(24,410,060)	7,896,727,942	48	7,896,727,990
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	1,414,234,953	-	-	-	1,414,234,953	42	1,414,234,995
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(451,634)	20,045,191	-	20,045,191	19,593,557	-	19,593,557
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,413,783,319	20,045,191	-	20,045,191	1,433,828,510	42	1,433,828,552
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 23)	34,906,605	-	291,201,236	-	-	-	-	-	326,107,841	-	326,107,841
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	(56,841,422)	-	-	-	-	-	-	(56,841,422)	-	(56,841,422)
เพิ่มทุนจัดตั้งบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	40
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 33)	-	-	-	-	(912,063,503)	-	-	-	(912,063,503)	(122)	(912,063,625)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,376,439	-	4,669,471,944	126,374,017	2,983,901,837	15,685,131	(20,050,000)	(4,364,869)	8,687,759,368	8	8,687,759,376
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,376,439	-	4,669,471,944	126,374,017	2,983,901,837	15,685,131	(20,050,000)	(4,364,869)	8,687,759,368	8	8,687,759,376
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	761,735,050	-	-	-	761,735,050	(164,592)	761,570,458
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(592,999)	-	(592,999)	(592,999)	-	(592,999)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	761,735,050	(592,999)	-	(592,999)	761,142,051	(164,592)	760,977,459
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 23)	186,765,936	-	2,673,908,133	-	-	-	-	-	2,860,674,069	-	2,860,674,069
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 33)	-	-	-	-	(913,786,163)	-	-	-	(913,786,163)	(54)	(913,786,217)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 11)	-	-	-	-	-	-	68,571,808	68,571,808	68,571,808	1,428,192	70,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,099,142,375	-	7,343,380,077	126,374,017	2,831,850,724	15,092,132	48,521,808	63,613,940	11,464,361,133	1,263,554	11,465,624,687

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,943,038,063	8,381,994,044
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	1,144,066,788	1,144,066,788
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,309,247)	(1,309,247)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,142,757,541	1,142,757,541
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 23)	34,906,605	-	291,201,236	-	-	326,107,841
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	(56,841,422)	-	-	-	(56,841,422)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 33)	-	-	-	-	(912,063,503)	(912,063,503)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,376,439	-	4,669,471,944	126,374,017	3,173,732,101	8,881,954,501
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,376,439	-	4,669,471,944	126,374,017	3,173,732,101	8,881,954,501
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	1,224,527,396	1,224,527,396
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,224,527,396	1,224,527,396
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 23)	186,765,936	-	2,673,908,133	-	-	2,860,674,069
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 33)	-	-	-	-	(913,786,163)	(913,786,163)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,099,142,375	-	7,343,380,077	126,374,017	3,484,473,334	12,053,369,803

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	900,093,593	1,691,437,084	1,377,166,748	1,371,242,387
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	432,867,339	376,495,056	132,926,353	146,708,312
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับรายการ)	3,954,503	(663,089)	3,986,423	(637,602)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(16,749,946)	(38,249,878)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	(380,516,435)	(216,547,435)
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	3,037,013,320	2,766,100,581	929,985,556	912,270,854
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	(299,240)	6,212,627	(303,014)	(2,997,006)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(67,000,000)	-
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,495,500)	(170,095,589)	(4,473,250)	(143,900,862)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,059,755	3,320,422	2,230,771	2,714,209
ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	117,963,265	-	70,928,113	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(267,126,079)	(216,570,828)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	385,419	-	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(41,367,476)	(154,452,915)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	213,420,009	505,069,153	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(8,248,645)	(7,153,132)	(439,467,930)	(391,156,242)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	634,410,604	537,221,635	612,988,124	505,770,699
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	5,024,630,867	5,336,921,005	2,221,701,513	2,145,217,436
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(19,881,793)	52,571,121	75,695,067	(59,317,247)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(69,887,645)	(38,578,122)	1,032,393	4,196,803
ค่าเช่าที่ดินจ่ายล่วงหน้า	(409,334,079)	(348,935,359)	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(64,588,964)	(2,938,002)	2,435,979	(2,981,117)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้อื่น	(6,689,258)	(28,157,268)	3,537,143	(53,033,486)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(57,412,398)	17,951,120	(64,963,873)	5,138,670
ประมาณการหนี้สิน	133,191,352	-	70,790,210	-
เงินมัดจำจากลูกค้า	(22,285,128)	(61,131,279)	(48,755,862)	(36,660,699)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	263,010,975	922,750,806	27,109,190	328,094,445
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,770,753,929	5,850,454,022	2,288,581,760	2,330,654,805
รับดอกเบี้ย	8,373,193	7,382,413	7,509,774	6,017,198
จ่ายดอกเบี้ย	(563,679,674)	(528,431,682)	(541,984,336)	(497,335,392)
จ่ายภาษีเงินได้	(117,105,232)	(263,072,448)	(38,980,648)	(242,811,032)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,098,342,216	5,066,332,305	1,715,126,550	1,596,525,579

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	(115,525,892)	(8,540,980)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(701,749,642)	(1,630,933,858)	(290,749,642)	(1,630,933,858)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(12,000,000,000)	(33,719,960)
เงินลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้น	(4,590,000)	-	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	359,867,500	963,106,035	359,867,500	963,106,035
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	70,000,000	-	70,000,000	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(70,382,500)	1,777,560	(70,382,500)	-
รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	14,182,955,242	4,753,293,808
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(6,927,000,000)	(8,439,500,000)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขาย	(7,038,526,606)	(8,210,375,777)	(1,788,187,992)	(993,788,102)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(18,412,444)	(22,400,444)	(11,153,435)	(14,419,912)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	(876,368,665)	(1,160,221,442)	(218,230,620)	(263,967,440)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(1,790,931)	(4,930,941)	(1,737,613)	(3,091,636)
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	432,000,000	385,353,535
รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย	-	-	16,749,946	38,249,878
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	380,516,435	216,547,435	380,516,435	216,547,435
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	582,907	4,069,155	582,569	3,618,905
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(8,016,379,838)	(9,851,903,257)	(5,864,770,110)	(5,019,251,312)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้น (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(1,448,000,000)	1,362,915,703	(1,448,000,000)	1,362,915,703
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41,080,000	707,300,000	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	791,774,000	1,028,556,675	491,774,000	374,755,500
เงินสดรับจากหุ้นกู้	4,280,000,000	4,460,000,000	4,280,000,000	4,460,000,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(1,038,257,371)	(129,350,188)	(336,517,371)	(129,350,188)
ชำระคืนหุ้นกู้	(1,080,000,000)	(2,350,000,000)	(1,080,000,000)	(2,350,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	2,860,674,069	269,266,419	2,860,674,069	269,266,419
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจัดตั้งบริษัทย่อย	-	40	-	-
เงินปันผลจ่าย	(913,732,549)	(912,050,090)	(913,732,495)	(912,049,968)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	3,493,538,149	4,436,638,559	3,854,198,203	3,075,537,466
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินเพิ่มขึ้น	214,823	16,253,912	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(424,284,650)	(332,678,481)	(295,445,357)	(347,188,267)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	758,864,631	1,091,543,112	503,287,464	850,475,731
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	334,579,981	758,864,631	207,842,107	503,287,464

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
เงินสดจ่ายระหว่างปี:				
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	109,507,758	53,366,921	51,904,966	44,816,796
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,037,013,320	2,766,100,581	929,985,556	912,270,854
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	407,514,013	554,073,293	100,340,384	136,778,790
เงินมัดจำค่าที่ดินที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	1,025,421,735	1,292,925,569	505,367,390	190,918,192

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมและธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ชั้น 13/1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") โดยการถือหุ้นของบริษัทฯในบริษัทย่อยสรุปได้ดังนี้

บริษัท	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละของการถือหุ้น	
			2557 (ร้อยละ)	2556 (ร้อยละ)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	69.99	99.99

บริษัท	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละของการถือหุ้น	
			2557 (ร้อยละ)	2556 (ร้อยละ)
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	จีน	ธุรกิจบริหารการลงทุน	100.00	100.00
TICON Property, Inc.	สหรัฐอเมริกา	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	100.00	100.00

ตามที่กล่าวในหมายเหตุ 11 ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้จำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) ให้แก่บุคคลภายนอกจำนวน 300,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 30 ในบริษัทดังกล่าว ในราคาหุ้นละ 233.33 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 70 ล้านบาท การขายเงินลงทุนดังกล่าวไม่ได้ทำให้สถานะบริษัทย่อยของบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด เปลี่ยนแปลงไป

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ของ Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งรวมในงบการเงินรวมของบริษัทฯตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ของ TICON Property, Inc. ("บริษัทย่อย") ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย และยังมิได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวยังมิได้เริ่มดำเนินงาน

ข) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ "ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ" ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ

ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะและหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีหุ้นปันผล

มาตรฐานการรายงานทางการเงินทั้งหมดตามที่กล่าวข้างต้นได้รับการปรับปรุงและจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินในครั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้ในปีที่นำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับเป็นมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ ซึ่งประกอบด้วยมาตรฐานดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2557) เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน

มาตรฐานฉบับปรับปรุงนี้กำหนดให้กิจการต้องรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ในขณะที่มาตรฐานฉบับเดิมอนุญาตให้กิจการเลือกรับรู้รายการดังกล่าวทันทีในกำไรขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือทยอยรับรู้ในกำไรขาดทุนก็ได้

มาตรฐานฉบับปรับปรุงดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่องบการเงินนี้เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้รายการกำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอยู่แต่เดิมแล้ว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 เรื่อง งบการเงินรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 10 กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดทำงบการเงินรวม โดยใช้แทนเนื้อหาเกี่ยวกับการบัญชีสำหรับงบการเงินรวมที่เดิมกำหนดอยู่ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 เรื่อง งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มาตรฐานฉบับนี้เปลี่ยนแปลงหลักการเกี่ยวกับการพิจารณาว่าผู้ลงทุนมีอำนาจการควบคุมหรือไม่ กล่าวคือภายใต้มาตรฐานฉบับนี้ผู้ลงทุนจะถือว่าตนควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนได้ หากตนมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และตนสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้ ถึงแม้ว่าตนจะมีสัดส่วนการถือหุ้นหรือสิทธิในการออกเสียงโดยรวมน้อยกว่ากึ่งหนึ่งก็ตาม การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญนี้ส่งผลให้ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการทบทวนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยมีอำนาจควบคุมในกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือไม่และจะต้องนำบริษัทใดในกลุ่มกิจการมาจัดทำงบการเงินรวมบ้าง

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมการงาน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 11 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 เรื่อง ส่วนได้เสียในการร่วมค้า ซึ่งได้ถูกยกเลิกไป มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการบันทึกเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันที่เข้านิยามของการร่วมค้าโดยใช้วิธีส่วนได้เสีย ในขณะที่มาตรฐานฉบับที่ 31 กำหนดให้กิจการสามารถเลือกนำเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันมาจัดทำงบการเงินรวมโดยใช้วิธีรวมตามสัดส่วน หรือบันทึกเป็นเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียก็ได้

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่องบการเงินนี้เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยเลือกใช้วิธีส่วนได้เสียในการบันทึกเงินลงทุนในกิจการที่ควบคุมร่วมกันอยู่แต่เดิมแล้ว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดเรื่องการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกิจการในบริษัทย่อย การร่วมการงาน บริษัทร่วม รวมถึงกิจการที่มีโครงสร้างเฉพาะตัว มาตรฐานฉบับนี้จึงไม่มีผลกระทบทางการเงินต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้ และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

จากการประเมินเบื้องต้น ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ" ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (percentage of completion method) อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันสิ้นงวดกับต้นทุนงานพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้าแสดงตามมูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหลักทรัพย์บันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ข) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทฯตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้นี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับ

ค) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ง) เงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

จ) เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคาร ส่วนปรับปรุงที่ดิน และอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคาร ส่วนปรับปรุงที่ดินและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
สินทรัพย์ถาวรอื่น	3 และ 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มาหรือการก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3, 5 และ 10 ปี

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.10 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.11 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.14 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือเช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่องข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า และบริษัทร่วม เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่างๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

ในการบันทึกประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาจากข้อมูลรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในอดีตประกอบกับข้อมูลที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมถึงการประมาณเงินชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิสุทธิแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (“กองทรัสต์ฯ”) สำหรับกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิเลือกซื้อทรัพย์สิน (Option to buy) ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ประเมินอิสระ และบันทึกประมาณการหนี้สินตามจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ฯ

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ร้อยละของการถือหุ้นของบริษัทฯ
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	69.99%
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	บริษัทย่อย	100.00%
TICON Property, Inc.	บริษัทย่อย	100.00%
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด)	การร่วมค้า (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	51.00%

รายชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ร้อยละของการถือหุ้นของบริษัทฯ
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด)	การร่วมค้า (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	51.00%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม	23.63%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	บริษัทร่วม	20.04%
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	บริษัทร่วม	27.36%
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม (ถือหุ้นโดยบริษัทย่อย)	12.00%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัท เอสวีไอ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	-
กองทุนรวมสาธรซิตี้ทาวเวอร์	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน	-

6.2 รายละเอียดของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2557	2556	2557	2556	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	1	1	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทย่อย และร้อยละ 2.5 ของรายได้ค่าเช่าโรงงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้องของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงาน หักร้อยละ 8.3 ของอัตราผันแปร และค่านายหน้า

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2557	2556	2557	2556	
					รับจากการจัดหาผู้เช่ารายย่อย ในอัตรา 2-3 เดือนของค่าเช่า และค่าบริการและค่านายหน้าจากการขาย/โอนสิทธิการเช่า ร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว
รายได้ค่าบริการก่อสร้าง	-	-	2	7	ร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างปีของบริษัทย่อย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	432	385	ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2556 อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้ที่ออกในไตรมาสสามปี 2553 บวกอัตราคงที่ และตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2556 อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นบวกอัตราร้อยละ 0.15
เงินปันผลรับ	-	-	17	38	ตามที่บริษัทย่อยประกาศจ่าย
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	-	-	5	5	ร้อยละ 4 ของราคาที่ดินที่บริษัทฯ ซื้อจากบริษัทย่อย
รายได้อื่น	-	-	3	1	มูลค่าตามสัญญา
ค่าบริหารจัดการทั่วไป	-	-	7	7	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทร่วม
ค่าบริหารส่วนกลาง	-	-	-	1	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทร่วม</u>					
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	1,889	1,737	1,889	1,737	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 13.3)
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	86	107	86	107	ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	13	25	13	25	ร้อยละ 55 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯที่เกิดขึ้นจริงหลังหักรายได้ขั้นต่ำตามสัญญารับประกันรายได้ค่าเช่าและ

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2557	2556	2557	2556	
					บริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และเงินสำรองต่างๆ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 หลังจากนั้น คิดร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่า และค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	29	1	29	1	ร้อยละ 4 ของรายได้สุทธิที่ได้จากกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการและค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอน สิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว
เงินปันผลรับ	-	-	381	217	ตามที่กองทุนฯประกาศจ่าย
เงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	8	2	8	2	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	5	5	5	5	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	13	1	13	1	มูลค่าตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
เงินมัดจำค่าที่ดิน	56	124	56	124	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ซื้อเงินลงทุน	-	450	-	450	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	15	15	15	14	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ดอกเบี้ยรับ	1	2	1	1	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	32	23	1	7	MLR ลบอัตราคงที่, อัตราตลาด
ค่านายหน้าซื้อหลักทรัพย์	-	1	-	1	ราคาตลาด
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทร่วม</u>					
ขายที่ดินและอาคารคลังสินค้า	2,572	2,926	-	-	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 13.3)
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2	2	-	-	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0.5 - 10.5 ของกำไรจากการดำเนินงาน และค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจาก

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2557	2556	2557	2556	
					การขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที พาร์คโลจิสติคส์	14	16	-	-	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น และค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียล โกรท	21	1	-	-	ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิที่ได้จากกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10.0 ของกำไร จากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการและค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในอัตราคงที่เท่ากับ 1 ล้านบาทต่อปี
เงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	63	3	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ค่าบริการส่วนกลาง	3	1	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	2	2	-	-	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	21	1	-	-	มูลค่าตามสัญญา

6.3 ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินฝากธนาคาร (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	97,340	124,963	62,757	86,495
ลูกหนี้อื่น – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	521	73,522
บริษัทร่วม	17,498	44,173	10,317	30,161
รวม	17,498	44,173	10,838	103,683

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ดอกเบี้ยค้างรับ (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	1,152	1,101
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	-	32	-	32
เงินทดรองจ่าย (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทร่วม	-	2,096	-	1,954
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	70,623	240	70,383	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,820,000	9,075,955
เงินมัดจำค่าที่ดิน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน)	-	132,586	-	106,193
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	65,785	323,128	65,785	323,128
รวม	65,785	455,714	65,785	429,321
เงินมัดจำ (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทร่วม	45	-	45	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	3,705	3,705	3,705	3,705
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน)	660	214	612	214
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	2,025	-	2,025	-
รวม	6,435	3,919	6,387	3,919
เจ้าหนี้อื่น – กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 18)				
บริษัทย่อย	-	-	564	2,395
บริษัทร่วม	7,867	3,288	1,848	3,032
รวม	7,867	3,288	2,412	5,427
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 18)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	87	85	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 18)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน)	-	214	-	214

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	3,281	3,281
บริษัทร่วม	42,639	31,875	12,699	11,334
รวม	42,639	31,875	15,980	14,615
ค่าเช่าอุปกรณ์รับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	139	139
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	-	50,000	-	50,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	748,380	707,300	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า				
บริษัทร่วม	1,185,762	922,751	355,204	328,094

6.4 ยอดคงเหลือและการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	13,100,000	(13,100,000)	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	50,000	-	(50,000)	-
รวม	50,000	13,100,000	(13,150,000)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	707,300	41,080	-	748,380

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	9,075,955	6,927,000	(14,182,955)	1,820,000
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	50,000	-	(50,000)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,820 ล้านบาท (2556: 9,076 ล้านบาท) เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.05 ถึง 4.23 ต่อปี (2556: ร้อยละ 3.94 ถึง 4.35 ต่อปี)

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

		งบการเงินรวม		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	2557	2556	ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	23 เมษายน 2556	707	707	9 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2559 - พฤษภาคม 2565	MLR ลบอัตราคงที่
2.	3 เมษายน 2557	20	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2560 - พฤษภาคม 2566	MLR ลบอัตราคงที่
3.	3 เมษายน 2557	21	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2560 - พฤษภาคม 2566	MLR ลบอัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาว		748	707				

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า ที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 3,201 ล้านบาท (2556: 944 ล้านบาท) ถูกจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมดังกล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยคงเหลือจำนวนเงินที่ยังมิได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นจำนวนรวมประมาณ 4,605 ล้านบาท (2556: 152 ล้านบาท)

6.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ผลประโยชน์ระยะสั้น	72,900	49,426	55,432	41,538
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,314	1,245	941	1,095
รวม	74,214	50,671	56,373	42,633

6.6 ภาระค้ำประกันกับบริษัทย่อย

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 20 และ 34.3

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายความรวมถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบกระแสเงินสด ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินสด	637	569	365	285
เงินฝากสถาบันการเงิน	201,443	347,296	77,477	93,002
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	202,080	347,865	77,842	93,287
เงินลงทุนชั่วคราว - ตั๋วแลกเงิน ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืน ในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน	132,500	411,000	130,000	410,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในงบกระแสเงินสด	334,580	758,865	207,842	503,287

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.1 ถึง 2.5 ต่อปี (2556: ร้อยละ 0.1 ถึง 3.0 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
หลักทรัพย์เพื่อค้า				
หน่วยลงทุน	124,685	1,593	-	-
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดภายใน 1 ปี				
ตั๋วแลกเงิน	133,000	419,066	130,000	410,000
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	257,685	420,659	130,000	410,000

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

9.1 ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าจำแนกตามอายุหนี้คงค้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ ไม่เกิน 3 เดือน	42,909	13,380	21,845	10,753
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	2,132	2,476	1,560	2,154
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	7,074	15,773	7,072	1,327
ค้างชำระ มากกว่า 12 เดือน	4,050	590	4,050	590
รวม	56,165	32,219	34,527	14,824
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	11,026	11,844	1,540	7,549
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4,114)	(565)	(4,114)	(565)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	63,077	43,498	31,953	21,808
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17,498	44,173	10,838	103,683
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,683	238	967	72
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,152	1,101
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	47	171	40	132
รายได้ค้างรับ	4,788	2,592	515	1,328
รวมลูกหนี้อื่น	24,016	47,174	13,512	106,316
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	87,093	90,672	45,465	128,124

9.2 ลูกหนี้การค้าจำแนกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทลูกหนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	49,143	21,256	21,464	14,159
ลูกหนี้จากการรับเหมาก่อสร้าง	13,934	22,242	10,489	7,649
	63,077	43,498	31,953	21,808

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 70.6 ล้านบาท (2556: 0.2 ล้านบาท) ไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันเงินชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิสุทธิแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนสำหรับกรณีที่ผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิเลือกซื้อทรัพย์สิน (Option to Buy) วงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิตและทรัสต์รีซีทส์พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยนและหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุนตามราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯรับระหว่างปี	
			2557	2556	2557 (ร้อยละ)	2556 (ร้อยละ)	2557	2556	2557	2556
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานให้เช่า/ขาย	ไทย	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000	16,750	38,250
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้าให้เช่า/ขาย	ไทย	14,500,000	2,500,000	99.99	99.99	14,515,000	2,515,000	-	-
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	10,000	10,000	69.99	99.99	7,000	10,000	-	-
Shanghai TICON Investment Management Company Limited*	ธุรกิจบริหารการลงทุน	จีน	85,384	85,384	100.00	100.00	85,384	85,384	-	-
TICON Property, Inc.**	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	สหรัฐอเมริกา	31	31	100.00	100.00	189,190	189,190	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย							14,846,574	2,849,574	16,750	38,250

* ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีอื่น

** งบการเงินถูกจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2557 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2557 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2556 และผลกำไรสำหรับไตรมาสแรกปี 2557 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 5.5 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 มีนาคม 2557

(ข) เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2557 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรบางส่วนปี 2557 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 1.25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 6.3 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 29 กันยายน 2557

(ค) เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯครั้งที่ 6/2557 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 12,000 ล้านบาท บริษัทฯได้มีการชำระเงินเพิ่มทุนดังกล่าวในวันที่ 30 ตุลาคม 2557 และบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2557

(ง) เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯครั้งที่ 6/2557 มีมติอนุมัติการจำหน่ายเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้แก่ Mitsui & Co. (Asia Pacific) Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ Mitsui & Co., Ltd. โดยจำหน่ายหุ้นสามัญจำนวน 300,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดในราคาหุ้นละ 233.33 บาท คิดเป็นเงิน 70 ล้านบาท ทำให้เกิดกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 67 ล้านบาท ซึ่งแสดงไว้เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเฉพาะกิจการ ภายหลังจากการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าว บริษัทฯถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 699,996 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 69.99 ของจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมด เนื่องจากการจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวไม่ได้ทำให้บริษัทฯสูญเสียการควบคุมในบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด บริษัทฯจึงรับรู้รายการดังกล่าวในส่วนของบริษัทฯเป็นส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยโดยแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

(จ) เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2557 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรบางส่วนปี 2557 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งใน

จำนวนหุ้นละ 1.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 5.0 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 26 ธันวาคม 2557

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังนี้

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินรวม		
			ทุนจดทะเบียน	ทุนเรียกชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน
			2557	2557	2557
			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	5.00	5.00	51.00
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	ผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า	ไทย	4.00	4.00	51.00

12.2 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

(ก) มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย: พันบาท)

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	งบการเงินรวม	
	ราคาทุน	ส่วนได้เสีย
	2557	2557
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	2,550	2,282
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	2,040	1,923
รวม	4,590	4,205

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2557 บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด) และบริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด (เดิมชื่อบริษัท เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด) ตามมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวน 0.03 ล้านหุ้นและ 0.02 ล้านหุ้น ตามลำดับคิดเป็นร้อยละ 51.00 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัททั้งสองแห่ง โดยบริษัททั้งสองแห่งได้เรียกชำระเงินค่าหุ้นครั้งแรกร้อยละ 25 จากหุ้นที่บริษัทย่อยถืออยู่เป็นจำนวนเงิน 0.64 ล้านบาทและ 0.51 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินค่าหุ้นดังกล่าวแล้วในวันที่ 5 มิถุนายน 2557 เงินลงทุนดังกล่าวถือเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า เนื่องจากบริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นอีกฝ่ายหนึ่งมีอำนาจในการควบคุมบริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวร่วมกัน อย่างไรก็ดี บริษัททั้งสองแห่งดังกล่าวคาดว่าจะเริ่มผลิตและจำหน่ายกระแสไฟฟ้าในไตรมาสที่ 1 ของปี 2558

เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2557 ของบริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด และบริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด มีมติอนุมัติให้เรียก

ชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือร้อยละ 75 จากหุ้นที่บริษัทย่อยถืออยู่เป็นจำนวนเงิน 1.91 ล้านบาท และ 1.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทย่อยได้จ่ายชำระเงินค่าหุ้นดังกล่าวแล้วในวันที่ 23 กรกฎาคม 2557

(ข) ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

(หน่วย:พันบาท)

กิจการที่ควบคุมร่วมกัน	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด	(268)
บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด	(117)
รวม	(385)

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของกิจการที่ควบคุมร่วมกัน

ก) บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด

จำนวนรวมของส่วนได้เสียในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯมีอยู่ในบริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 6 จำกัด คิดตามสัดส่วนของการร่วมทุนเป็นดังนี้

	(หน่วย: พันบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
สินทรัพย์หมุนเวียน	3,640
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,935
	9,575
หนี้สินหมุนเวียน	(1,338)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(5,999)
	(7,337)
สินทรัพย์สุทธิ	2,238

	(หน่วย: พันบาท) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(168)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(168)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(100)
ขาดทุนสำหรับปี	(268)

ข) บริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด

จำนวนรวมของส่วนได้เสียในสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้และค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯมีอยู่ในบริษัท ไทคอน เด็มโก้ เพาเวอร์ 11 จำกัด คิดตามสัดส่วนของการร่วมทุนเป็นดังนี้

	(หน่วย: พันบาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
สินทรัพย์หมุนเวียน	1,874
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,493
	6,367
หนี้สินหมุนเวียน	(1,024)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	(3,462)
	(4,486)
สินทรัพย์สุทธิ	1,881

	(หน่วย: พันบาท) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(59)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(59)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(58)
ขาดทุนสำหรับปี	(117)

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

13.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ทุนเรียกชำระแล้ว		จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทฯถือ		สัดส่วนการลงทุน	
			2557 (พันบาท)	2556 (พันบาท)	2557 (พันหน่วย)	2556 (พันหน่วย)	2557 (ร้อยละ)	2556 (ร้อยละ)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	11,824,790	11,824,790	271,583	271,583	23.63	23.63
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์คโลจิสติคส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	4,469,062	4,469,062	82,920	82,920	20.04	20.04
กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	ไทย	5,550,000	5,550,000	151,834	158,301	27.36	28.52
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์	ไทย	3,425,000	-	41,100	-	12.00	-

13.2 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(ก) มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม วิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ ราคาทุน	
	2557	2556	2557	2556
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน				
เงินลงทุน	2,578,543	2,641,187	2,807,921	2,807,921
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,132,590)	(1,128,400)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	1,445,953	1,512,787	2,807,921	2,807,921
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์				
เงินลงทุน	869,897	897,498	916,129	916,129
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(256,485)	(256,485)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	613,412	641,013	916,129	916,129
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียล โกรท				
เงินลงทุน	1,494,324	1,585,647	1,516,479	1,581,124
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(550,136)	(497,041)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	944,188	1,088,606	1,516,479	1,581,124
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน				
เงินลงทุน	411,555	-	-	-
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(114,767)	-	-	-
บวก: ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์	16,086	-	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	312,874	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วม-สุทธิ	3,316,427	3,242,406	5,240,529	5,305,174

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2557	2556	2557	2556
มูลค่าต่อหน่วยของเงินลงทุน (บาท)				
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	5.32	5.57	10.34	10.34
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทีพาร์คโลจิสติคส์	7.40	7.73	11.05	11.05
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	6.22	6.88	9.99	9.99
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	7.61	-	-	-

กำไรจากการขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ("กองทุนฯ") และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทรัสต์ฯ") ตามสัดส่วนที่บริษัทฯได้ถือหุ้นในกองทุนฯและกองทรัสต์ฯเป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อ "กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม"

(ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2557	2556
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	131,538	157,653
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	42,549	54,396
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	92,484	4,522
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	555	-
รวม	267,126	216,571

(ค) เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2557	2556
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	194,182	156,750
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	70,150	59,797
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	116,184	-
รวม	380,516	216,547

13.3 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ยอดยกมาต้นปี	5,124	4,286	5,305	4,493
ซื้อเงินลงทุน	702	1,631	291	1,631
ขายเงินลงทุน	(358)	(793)	(355)	(819)
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุน	267	217	-	-
เงินปันผลรับ	(381)	(217)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	5,354	5,124	5,241	5,305
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ยอดยกมาต้นปี	1,882	1,531		
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	213	505		
ลดลงระหว่างปี	(41)	(154)		
ยอดคงเหลือปลายปี	2,054	1,882		
ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นจากประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์				
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	16	-		
ยอดคงเหลือปลายปี	16	-		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	3,316	3,242		

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฯและกองทรัสต์ฯ ส่วนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงระหว่างปี เกิดจากการที่กองทุนฯและกองทรัสต์ฯมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอก และจากการที่บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯและกองทรัสต์ฯลดลง

ในระหว่างปี 2557 การเปลี่ยนแปลงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมที่สำคัญมีดังนี้

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2557	จำนวนที่ดินและอาคาร/จำนวนหน่วยลงทุน	ราคาขาย/ให้เช่า (ล้านบาท)	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	
28 ก.พ. 57	บริษัทฯให้เช่าที่ดินและโรงงานให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	2 โรงงาน	455	88	*
27 มี.ค. 57	บริษัทฯขายที่ดินและโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	1 โรงงาน	84	10	**
22-23 ธ.ค. 57	บริษัทย่อยให้เช่าและเช่าช่วงที่ดินและเช่าคลังสินค้า ให้เช่าที่ดินและขายคลังสินค้า และขายที่ดินและคลังสินค้าให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	25 คลังสินค้า	2,838	42	***
23 ธ.ค. 57	บริษัทฯขายที่ดินและโรงงานให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	20 โรงงาน	1,390	73	****
				213	
13 มี.ค. 57	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	31 ล้านหน่วย	310	(34)	
7 พ.ค. 57	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนขายที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	78	(5)	
21, 24 พ.ย. 57	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	5 ล้านหน่วย	47	(2)	
				(41)	

* มูลค่ายุติธรรมของการให้เช่าที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 378 ล้านบาท และ 393 ล้านบาท

** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 82 ล้านบาท และ 83 ล้านบาท

*** มูลค่ายุติธรรมของการให้เช่าและเช่าช่วงที่ดินและเช่าคลังสินค้า เช่าที่ดินและขายคลังสินค้า และขายที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 2,439 ล้านบาท และ 2,612 ล้านบาท

**** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 1,270 ล้านบาท และ 1,289 ล้านบาท

13.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		มูลค่ายุติธรรมต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2557	2556	2557	2556
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2,824	2,906	10.4	10.7
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	978	912	11.8	11.0
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	1,655	1,393	10.9	8.8
รวม	5,457	5,211		

13.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน 66 ล้านหน่วย (2556: 66 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 355 ล้านบาท (2556: 370 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 692 ล้านบาท (2556: 712 ล้านบาท) ถูกจำนำไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว และหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ จำนวน 22 ล้านหน่วย (2556: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 165 ล้านบาท (2556: 172 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 263 ล้านบาท (2556: 245 ล้านบาท) ถูกจำนำไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 34.5

13.6 ในระหว่างปี 2557 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่สำคัญดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2557 บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้ลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทรัสต์ฯ") เป็นจำนวน 41 ล้านหน่วย ในราคา 411 ล้านบาท โดยเป็นสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 12 ของหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ บริษัทฯถือว่ากองทรัสต์ฯเป็นบริษัทร่วม เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ โดยมีผู้จัดการกองทรัสต์เป็นบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ

(ข) เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2558 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน โดยมีทุนจำนวน 343 ล้านหน่วย คิดเป็นทุนทั้งสิ้นจำนวน 3,425 ล้านบาท

13.7 ข้อมูลทางการเงินของบริษัทร่วม

ข้อมูลทางการเงินตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินของบริษัทร่วมโดยสรุปมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

บริษัท	สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		รายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		กำไรสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556	2557	2556
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	12,997	12,990	350	375	951	1,041	855	1,136
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์	4,922	4,805	112	121	414	469	475	399
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	6,370	5,838	674	260	609	31	531	27
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน	4,507	-	1,074	-	12	-	8	-

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

14.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย

14.1.1 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
1 มกราคม 2556	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,868,408	2,650,590	8,046,880
ซื้อเพิ่ม	5,195,551	4,359,116	9,554,667	-	-	-	9,554,667
จำหน่าย	-	-	-	-	(57,462)	(57,462)	(57,462)
โอนเข้า/โอนออก	(900,796)	(2,990,928)	(3,891,724)	148,387	1,269,805	1,418,192	(2,473,532)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(154,712)	(840,310)	(995,022)	(15,000)	(45,000)	(60,000)	(1,055,022)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	16,023	37,344	53,367	-	-	-	53,367
31 ธันวาคม 2556	8,243,772	1,873,806	10,117,578	915,569	3,035,751	3,951,320	14,068,898
ซื้อเพิ่ม	3,040,560	4,782,607	7,823,167	-	-	-	7,823,167
จำหน่าย	-	-	-	(15,552)	(327,097)	(342,649)	(342,649)
โอนเข้า/โอนออก	(1,183,404)	(4,149,045)	(5,332,449)	252,263	1,128,549	1,380,812	(3,951,637)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	7,648	101,860	109,508	-	-	-	109,508
31 ธันวาคม 2557	10,108,576	2,609,228	12,717,804	1,152,280	3,837,203	4,989,483	17,707,287

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม	ยอดรวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2556	-	-	-	-	241,603	241,603	241,603
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	125,221	125,221	125,221
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(3,624)	(3,624)	(3,624)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(20,900)	(20,900)	(20,900)
31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	342,300	342,300	342,300
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	192,436	192,436	192,436
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(13,124)	(13,124)	(13,124)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	5,929	5,929	5,929
31 ธันวาคม 2557	-	-	-	-	527,541	527,541	527,541
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2556	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,626,805	2,408,987	7,805,277
31 ธันวาคม 2556	8,243,772	1,873,806	10,117,578	915,569	2,693,451	3,609,020	13,726,598
31 ธันวาคม 2557	10,108,576	2,609,228	12,717,804	1,152,280	3,309,662	4,461,942	17,179,746
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2556							125,221
2557							192,436

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
1 มกราคม 2556	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	881,392	1,365,131	2,933,475
ซื้อเพิ่ม	344,769	823,346	1,168,115	-	-	-	1,168,115
จำหน่าย	-	-	-	-	(57,462)	(57,462)	(57,462)
โอนเข้า/โอนออก	(374,191)	(785,197)	(1,159,388)	(17,685)	104,301	86,616	(1,072,772)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(118,712)	(229,310)	(348,022)	-	-	-	(348,022)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	16,023	28,794	44,817	-	-	-	44,817
31 ธันวาคม 2556	997,853	276,013	1,273,866	466,054	928,231	1,394,285	2,668,151
ซื้อเพิ่ม	1,362,197	843,015	2,205,212	-	-	-	2,205,212
จำหน่าย	-	-	-	(9,414)	(10,820)	(20,234)	(20,234)
โอนเข้า/โอนออก	(209,792)	(536,287)	(746,079)	184,917	439,928	624,845	(121,234)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	7,648	44,257	51,905	-	-	-	51,905
31 ธันวาคม 2557	2,157,906	626,998	2,784,904	641,557	1,357,339	1,998,896	4,783,800

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม	ยอดรวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2556	-	-	-	-	216,243	216,243	216,243
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	46,417	46,417	46,417
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(3,624)	(3,624)	(3,624)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(22,657)	(22,657)	(22,657)
31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	236,379	236,379	236,379
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	55,798	55,798	55,798
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(6,700)	(6,700)	(6,700)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	35,382	35,382	35,382
31 ธันวาคม 2557	-	-	-	-	320,859	320,859	320,859
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2556	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	665,149	1,148,888	2,717,232
31 ธันวาคม 2556	997,853	276,013	1,273,866	466,054	691,852	1,157,906	2,431,772
31 ธันวาคม 2557	2,157,906	626,998	2,784,904	641,557	1,036,480	1,678,037	4,462,941
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2556							46,417
2557							55,798

14.1.2 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	10,326,387	8,924,067	2,332,795	1,165,993
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า	6,916,978	6,111,801	5,383,922	2,845,628

ในปี 2557 และ 2556 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯและบริษัทย่อย 2 แห่ง ทั้งนี้การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวไม่รวมงานระหว่างก่อสร้างซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 2,609 ล้านบาท (2556: 1,873 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 627 ล้านบาท 2556: 276 ล้านบาท)

14.1.3 รายจ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	12,717,804	10,117,578	2,784,904	1,273,866
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์	109,508	53,367	51,905	44,817
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.28	4.21	4.26	4.18

14.1.4 ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขายของบริษัทฯและบริษัทย่อยซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 5,520 ล้านบาท (2556: 4,676 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,092 ล้านบาท 2556: 1,682 ล้านบาท) ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

14.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

14.2.1 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2556	1,753,529	4,924,948	6,678,477
จำหน่าย	(20,007)	(3,012,401)	(3,032,408)
โอนเข้า/โอนออก	698,045	1,508,231	2,206,276
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(327,288)	(1,464,655)	(1,791,943)
31 ธันวาคม 2556	2,104,279	1,956,123	4,060,402
จำหน่าย	(90,223)	(897,401)	(987,624)
โอนเข้า/โอนออก	817,627	3,610,166	4,427,793
31 ธันวาคม 2557	2,831,683	4,668,888	7,500,571

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2556	-	795,426	795,426
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	196,939	196,939
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(320,146)	(320,146)
โอนเข้า/โอนออก	-	16,530	16,530
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(163,000)	(163,000)
31 ธันวาคม 2556	-	525,749	525,749
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	175,129	175,129
โอนเข้า/โอนออก	-	65,125	65,125
31 ธันวาคม 2557	-	766,003	766,003
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2556	1,753,529	4,129,522	5,883,051
31 ธันวาคม 2556	2,104,278	1,403,375	3,534,653
31 ธันวาคม 2557	2,831,683	3,902,885	6,734,568
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง)			
2556			196,939
2557			175,129

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2556	1,079,617	1,939,547	3,019,164
จำหน่าย	(20,007)	(946,962)	(966,969)
โอนเข้า/โอนออก	366,751	660,846	1,027,597
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(137,288)	(318,655)	(455,943)
31 ธันวาคม 2556	1,289,073	1,334,776	2,623,849
จำหน่าย	(17,279)	(106,302)	(123,581)
โอนเข้า/โอนออก	8,227	31,731	39,958
31 ธันวาคม 2557	1,280,021	1,260,205	2,540,226

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2556	-	483,555	483,555
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	89,806	89,806
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(108,537)	(108,537)
โอนเข้า/โอนออก	-	22,657	22,657
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(53,000)	(53,000)
31 ธันวาคม 2556	-	434,481	434,481
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	67,564	67,564
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(9,966)	(9,966)
โอนเข้า/โอนออก	-	(35,381)	(35,381)
31 ธันวาคม 2557	-	456,698	456,698
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2556	1,079,617	1,455,992	2,535,609
31 ธันวาคม 2556	1,289,073	900,295	2,189,368
31 ธันวาคม 2557	1,280,021	803,507	2,083,528
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง)			
2556			89,806
2557			67,564

14.2.2 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	8,348,743	9,210,799	3,405,696	5,302,713

ในปี 2557 และ 2556 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯและบริษัทย่อย 2 แห่ง ทั้งนี้การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

14.2.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 6 เดือนถึง 12 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ภายใน 1 ปี	361	407	178	237

14.2.4 ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อยซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 2,297 ล้านบาท (2556: 2,302 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 626 ล้านบาท 2556: 979 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

15. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน						
1 มกราคม 2556	776,652	88,757	89,158	48,985	22,046	1,025,598
ซื้อเพิ่ม	-	-	10,858	9,141	2,401	22,400
จำหน่าย	-	-	(15,511)	(1,465)	(3,185)	(20,161)
โอนเข้า/โอนออก	203,278	64,851	1,603	588	-	270,320
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	3,791	-	128	252	4,171
31 ธันวาคม 2556	979,930	157,399	86,108	57,377	21,514	1,302,328
ซื้อเพิ่ม	-	191	5,037	5,015	8,169	18,412
จำหน่าย	-	-	(682)	(1,081)	-	(1,763)
โอนเข้า/โอนออก	503,204	30,581	13,976	-	-	547,761
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(839)	-	(31)	(17)	(887)
31 ธันวาคม 2557	1,483,134	187,332	104,439	61,280	29,666	1,865,851

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2556	56,542	9,815	46,569	33,560	13,096	159,582
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	28,368	5,958	6,084	6,220	2,531	49,161
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(5,824)	(1,380)	(2,675)	(9,879)
โอนเข้า/โอนออก	2,603	520	5,058	-	-	8,181
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	252	-	42	86	380
31 ธันวาคม 2556	87,513	16,545	51,887	38,442	13,038	207,425
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	36,708	8,775	7,313	7,596	2,918	63,310
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(565)	(925)	-	(1,490)
โอนเข้า/โอนออก	(664)	(14)	3,910	-	-	3,232
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(55)	-	(12)	(12)	(79)
31 ธันวาคม 2557	123,557	25,251	62,545	45,101	15,944	272,398
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
1 มกราคม 2556	720,110	78,942	42,589	15,425	8,950	866,016
31 ธันวาคม 2556	892,417	140,854	34,221	18,935	8,476	1,094,903
31 ธันวาคม 2557	1,359,577	162,081	41,894	16,179	13,722	1,593,453
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						
2556						49,161
2557						63,310

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2556	12,950	25,611	29,908	17,580	86,049
ซื้อเพิ่ม	-	6,618	5,400	2,401	14,419
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,763)	(783)	(1,970)	(4,516)
โอนเข้า/โอนออก	47,290	-	-	-	47,290
31 ธันวาคม 2556	60,240	30,466	34,525	18,011	143,242
ซื้อเพิ่ม	-	3,853	2,888	4,413	11,154
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(486)	(1,027)	-	(1,513)
โอนเข้า/โอนออก	31,939	-	504	-	32,443
31 ธันวาคม 2557	92,179	33,833	36,890	22,424	185,326

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2556	174	20,043	23,441	11,285	54,943
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,026	-	2,869	2,100	5,995
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,723)	(712)	(1,460)	(3,895)
โอนเข้า/โอนออก	-	2,115	-	-	2,115
31 ธันวาคม 2556	1,200	20,435	25,598	11,925	59,158
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,684	-	4,196	2,029	7,909
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(369)	(875)	-	(1,244)
โอนเข้า/โอนออก	-	3,038	-	-	3,038
31 ธันวาคม 2557	2,884	23,104	28,919	13,954	68,861
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
1 มกราคม 2556	12,776	5,568	6,467	6,295	31,106
31 ธันวาคม 2556	59,040	10,031	8,927	6,086	84,084
31 ธันวาคม 2557	89,295	10,729	7,971	8,470	116,465
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					
2556					5,995
2557					7,909

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทย่อยมียอดคงเหลือของยานพาหนะซึ่งได้มาภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเป็นจำนวนเงิน 3 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของทรัพย์สินดังกล่าวมีจำนวน 74 ล้านบาท (2556: 67 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 46 ล้านบาท 2556: 45 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 575 ล้านบาท (2556: 462 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 46 ล้านบาท 2556: 23 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

16. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	23,761	19,903
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	4,931	3,092
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	28,692	22,995
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	1,791	1,737
จำหน่าย/ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(15)	(15)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	30,468	24,717
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	18,130	15,003
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	5,173	4,491
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	23,303	19,494
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	1,994	1,655
จำหน่าย/ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(5)	(5)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	25,292	21,144
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2556	5,631	4,900
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	5,389	3,501
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	5,176	3,573

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีโปรแกรมคอมพิวเตอร์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าตัดจำหน่ายหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมของทรัพย์สินดังกล่าวมีจำนวน 22 ล้านบาท (2556: 20 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 19 ล้านบาท 2556: 18 ล้านบาท)

17. เงินกู้ยืมระยะสั้น

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละต่อปี)	2557	2556	2557	2556
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2.47 - 3.06	660,000	2,108,000	660,000	2,108,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯมีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 755 ล้านบาท (2556: 1,055 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อยซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 187 ล้านบาท (2556: 746 ล้านบาท) และหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 354 ล้านบาท (2556: 370 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 692 ล้านบาท (2556: 712 ล้านบาท) ถูกจดจำนองหรือจำนำเป็นประกันหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์ วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	405,112	554,073	100,340	136,779
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,867	3,288	2,412	5,427
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	87	85	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	171,409	120,649	171,281	120,246
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	214	-	214
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	76,279	87,313	55,274	48,488
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	660,754	765,622	329,307	311,154

19. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม
	2557
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3,850
หัก : ดอกเบี้ยรอตัดจำหน่าย	(632)
รวม	3,218
หัก : ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(686)
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,532

บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าการเงินกับบริษัทลีสซิ่งเพื่อเช่ายานพาหนะใช้ในการดำเนินงานของกิจการ โดยมีกำหนดการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน อายุของสัญญามีระยะเวลา 4 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าการเงิน ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557		
	ไม่เกิน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	รวม
ผลรวมของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าการเงิน	871	2,979	3,850
ดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าการเงินรอการตัดบัญชี	(185)	(447)	(632)
มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายทั้งสิ้นตามสัญญาเช่าการเงิน	686	2,532	3,218

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

20.1 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

		เงินกู้ยืมคงเหลือ				เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	2557	2556	2557	2556	ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	2 กรกฎาคม 2555	182	74	182	74	8 ปี	ทุก 6 เดือน	ธันวาคม 2556 – ธันวาคม 2562	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
2.	29 สิงหาคม 2555	-	108	-	108	7 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2558 - ธันวาคม 2562	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
3.	5 กันยายน 2555	-	300	-	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	กันยายน 2558 - กันยายน 2564	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
4.	30 ตุลาคม 2555	500	603	-	-	10 ปี	ทุก 6 เดือน	มกราคม 2559 - กรกฎาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
5.	22 พฤศจิกายน 2555	319	164	319	164	8 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2559 - ธันวาคม 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
6.	29 พฤศจิกายน 2556	6	5	6	5	9 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2560 - ธันวาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
รวมเงินกู้ยืม		1,007	1,254	507	351				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(55)	(45)	(55)	(45)				
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ		952	1,209	452	306				

20.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	1,253,867	351,245
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	791,774	491,774
หัก: จ่ายคืนระหว่างปี	(1,038,257)	(336,517)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,007,384	506,502

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวมประมาณ 4,074 ล้านบาท (2556: 4,866 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อย และที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 5,004 ล้านบาท (2556: 5,750 ล้านบาท) ถูกจดจำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯมีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยในวงเงิน 4,067 ล้านบาท (2556: 4,067 ล้านบาท)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

21. หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของหุ้นกู้รวม 14,810 ล้านบาท (2556: 11,610 ล้านบาท) โดยหุ้นกู้ทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ทั้งนี้หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดที่สำคัญบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยรายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย		จำนวน		อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
		2557 (ล้านหน่วย)	2556 (ล้านหน่วย)	2557 (ล้านบาท)	2556 (ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)		
1/2553	12 กุมภาพันธ์ 2553	0.25	0.25	250	250	4.280%	5 ปี	12 กุมภาพันธ์ 2558
3/2553	3 กันยายน 2553	0.20	0.20	200	200	3.730%	5 ปี	3 กันยายน 2558
4/2553	29 กันยายน 2553	-	0.28	-	280	3.400%	4 ปี	29 กันยายน 2557
4/2553	29 กันยายน 2553	0.22	0.22	220	220	3.520%	5 ปี	29 กันยายน 2558
1/2554	20 พฤษภาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.230%	5 ปี	20 พฤษภาคม 2559
2/2554	8 กรกฎาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.780%	7 ปี	8 กรกฎาคม 2561
3/2554	28 ธันวาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.500%	5 ปี	28 ธันวาคม 2559
4/2554	30 ธันวาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.500%	5 ปี	30 ธันวาคม 2559
1/2555	10 มกราคม 2555	0.10	0.10	100	100	4.500%	5 ปี	10 มกราคม 2560
2/2555	20 มกราคม 2555	-	0.80	-	800	4.000%	2 ปี	20 มกราคม 2557
3/2555	18 พฤษภาคม 2555	0.80	0.80	800	800	4.280%	3 ปี	18 พฤษภาคม 2558
4/2555	5 กรกฎาคม 2555	0.50	0.50	500	500	4.490%	5 ปี	5 กรกฎาคม 2560
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.70	0.70	700	700	4.050%	3 ปี	17 สิงหาคม 2558
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.30	0.30	300	300	4.170%	5 ปี	17 สิงหาคม 2560
6/2555	26 กันยายน 2555	1.00	1.00	1,000	1,000	4.800%	10 ปี	26 กันยายน 2565
1/2556	11กุมภาพันธ์ 2556	0.50	0.50	500	500	3.620%	3 ปี	11 กุมภาพันธ์ 2559
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	0.30	0.30	300	300	3.600%	3 ปี	15 พฤษภาคม 2559
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	1.20	1.20	1,200	1,200	4.000%	5 ปี	15 พฤษภาคม 2561
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	0.50	0.50	500	500	4.300%	7 ปี	15 พฤษภาคม 2563
3/2556	12 กันยายน 2556	0.60	0.60	600	600	4.130%	3 ปี	12 กันยายน 2559
3/2556	12 กันยายน 2556	0.30	0.30	300	300	4.730%	5 ปี	12 กันยายน 2561
4/2556	8 ตุลาคม 2556	0.44	0.44	440	440	4.490%	3 ปี 11 เดือน 12 วัน	20 กันยายน 2560
5/2556	18 ตุลาคม 2556	0.62	0.62	620	620	4.850%	6 ปี	18 ตุลาคม 2562
1/2557	17 มกราคม 2557	1.00	-	1,000	-	3.890%	3 ปี	17 มกราคม 2560
1/2557	17 มกราคม 2557	0.60	-	600	-	4.710%	5 ปี	17 มกราคม 2562
2/2557	18 กรกฎาคม 2557	1.15	-	1,150	-	3.820%	3 ปี	18 กรกฎาคม 2560
2/2557	18 กรกฎาคม 2557	0.80	-	800	-	4.800%	7 ปี	18 กรกฎาคม 2564
3/2557	21 กรกฎาคม 2557	0.53	-	530	-	3.820%	3 ปี 4 วัน	25 กรกฎาคม 2560
4/2557	3 ธันวาคม 2557	0.20	-	200	-	2.900%	2 ปี 4 วัน	7 ธันวาคม 2559
		14.81	11.61	14,810	11,610			

21.1 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556
หุ้นกู้	14,810,000	11,610,000
หัก:หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,170,000)	(1,080,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12,640,000	10,530,000

21.2 การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556
ยอดคงเหลือต้นปี	11,610,000	9,500,000
บวก: ออกเพิ่มระหว่างปี	4,280,000	4,460,000
หัก: ไถ่ถอนระหว่างปี	(1,080,000)	(2,350,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	14,810,000	11,610,000

22. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	25,345	21,573	22,351	18,328
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,365	2,541	1,649	2,028
ต้นทุนดอกเบี้ย	775	859	662	766
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(80)	(80)	(80)	(80)
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-	452	-	1,309
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	28,405	25,345	24,582	22,351

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,365	2,541	1,649	2,028
ต้นทุนดอกเบี้ย	775	859	662	766
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	3,140	3,400	2,311	2,794
ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,140	3,400	2,311	2,794

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 จำนวนสะสมของผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1.3 ล้านบาท)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557 (ร้อยละต่อปี)	2556 (ร้อยละต่อปี)	2557 (ร้อยละต่อปี)	2556 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	3.9	3.9	3.9	3.9
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	4.0 - 5.0	4.0 - 14.0	4.0 - 5.0	4.0 - 14.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์และจำนวนภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสบการณ์สำหรับปีปัจจุบันและสี่ปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	จำนวนภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์		จำนวนภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสบการณ์	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ปี 2557	28,405	24,582	-	-
ปี 2556	25,345	22,351	(553)	516
ปี 2555	21,573	18,328	-	-
ปี 2554	18,934	16,167	-	-
ปี 2553	16,400	14,081	-	-

23. ทุนเรือนหุ้น

23.1 ทุนจดทะเบียน

การเปลี่ยนแปลงในทุนจดทะเบียนระหว่างปี 2557 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ได้มีมติดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 1,263.7 ล้านบาท เป็น 932.7 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้ออกจำนวน 331 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 331 ล้านบาท

ข) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 932.7 ล้านบาท เป็น 1,115.9 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 183.2 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้เพื่อจัดสรรไว้สำหรับการใช้สิทธิของ TSRs

23.2 รายการกระทบยอดทุนที่ออกและชำระแล้ว

รายการ	จำนวนหุ้น	ทุนชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	วันที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์
	(พันหุ้น)	(พันบาท)	(พันบาท)	
หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,470	877,470	4,378,271	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญ				
ครั้งที่ 4/2555				
TICON-W6	7,316	7,316	49,525	4 มกราคม 2556
ครั้งที่ 1/2556				
TICON-W3	4,958	4,958	88,473	4 เมษายน 2556
ครั้งที่ 1/2556				
TICON-W6	22,366	22,366	151,392	4 เมษายน 2556
ครั้งที่ 2/2556				
TICON-W6	170	170	1,152	5 กรกฎาคม 2556
ครั้งที่ 3/2556				
TICON-W3	1	1	8	4 ตุลาคม 2556
ครั้งที่ 3/2556				
TICON-W6	95	95	651	4 ตุลาคม 2556
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,376	912,376	4,669,472	
ครั้งที่ 1/2557				
TICON-W3	20	20	350	4 กุมภาพันธ์ 2557
TICON-W6	1,393	1,393	9,427	4 เมษายน 2557
ครั้งที่ 2/2557				
TICON-T2	157,670	157,670	2,207,383	2 กรกฎาคม 2557
TICON-W6	1,344	1,344	8,786	7 กรกฎาคม 2557
ครั้งที่ 3/2557				
TICON-W6	1,252	1,252	8,190	8 ตุลาคม 2557
การเสนอขายหุ้นให้บุคคลในวงจำกัด				
(Private placement)	25,087	25,087	439,772	15 ตุลาคม 2557
ยอดคงเหลือ ณวันที่ 31 ธันวาคม 2557	1,099,142	1,099,142	7,343,380	

เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2557 บริษัทฯ ได้ขายหุ้นสามัญคงเหลือจากการออกเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TICON-T2) จำนวน 25,086,812 หุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยขายในราคาหุ้นละ 18.53 บาท เป็นจำนวนเงิน 464.86 ล้านบาทให้แก่บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 1,099,142,375 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2557 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

24. ใบสำคัญแสดงสิทธิและใบแสดงสิทธิ

24.1 รายละเอียดที่สำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ มีดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	ออกให้แก่	วันที่ออก	จำนวนหน่วยที่ออก	อายุ	อัตราใช้สิทธิที่มีผลบังคับใช้ล่าสุดต่อ 1 หน่วย	ราคาใช้สิทธิที่มีผลบังคับใช้ล่าสุด ต่อ 1 หุ้นสามัญ	วันที่ใช้สิทธิ
TICON-W3	ผู้ถือหุ้นเดิม	3 กุมภาพันธ์ 2552	219,353,636	5 ปี	1.06150	18.841	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2553 เป็นต้นไป
TICON-W6	กรรมการและพนักงาน	4 ตุลาคม 2555	32,883,000	2 ปี	1.06113	7.539*	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2555 เป็นต้นไป
TICON-T2	ผู้ถือหุ้นเดิม	7 พฤษภาคม 2557	182,757,024	52 วัน	1.00000	15.000	27 มิถุนายน 2557
		รวม	434,993,660				

* อัตราและราคาใช้สิทธิถูกปรับจาก"ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ที่ราคา 7.769 บาทต่อหุ้น" ณ วันที่ที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights "TSRs") หรือ TICON-T2 จำนวนไม่เกิน 183,262,047 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบแสดงสิทธิที่ออก:	ไม่เกิน 183,262,047 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	ไม่เกิน 183,262,047 หุ้น
อายุใบแสดงสิทธิ:	52 วัน นับจากวันที่ออกใบแสดงสิทธิ
วันที่ออกใบแสดงสิทธิ:	7 พฤษภาคม 2557
วันสิ้นสุดอายุของใบแสดงสิทธิ:	27 มิถุนายน 2557
ราคาเสนอขายต่อหน่วย:	0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ:	15 บาทต่อหุ้น
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น
ลักษณะการเสนอขาย:	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

24.2 การเปลี่ยนแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯในระหว่างปี

ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่มีการออกในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่มีการใช้สิทธิในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่มีการยกเลิกในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557
TICON-W3	214,677,769	-	(18,461)	(214,659,308)*	-
TICON-W6	3,800,310	-	(3,799,243)	(1,067)***	-
TICON-T2	-	182,757,024	(157,670,212)	(25,086,812)**	-
รวม	218,478,079	182,757,024	(161,487,916)	(239,747,187)	-

* พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2557

** พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน 2557

*** พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม 2557

ในเดือนมีนาคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1,352,600 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,393,131 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.767 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 913,789,163 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2557 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2557 เป็นต้นไป

ในเดือนมิถุนายน 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-T2 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 157,670,212 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 157,670,212 หุ้น ในราคาหุ้นละ 15 บาทและผู้ถือใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบแสดงสิทธิจำนวน 1,266,200 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,343,598 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.539 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 1,071,459,375 บาทและ 1,072,802,973 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 และ 7 กรกฎาคม 2557 ตามลำดับ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 8 และ 14 กรกฎาคม 2557 ตามลำดับเป็นต้นไป

ในเดือนตุลาคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 1,180,443 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,252,590 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.539 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 1,074,055,563 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 8 ตุลาคม 2557 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2557 เป็นต้นไป

25. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

26. รายได้และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

26.1 รายได้และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	3,159	3,037	1,576	481
ขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	1,402	1,626	414	1,256
	4,561	4,663	1,990	1,737
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	2,017	1,993	853	223
ขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	1,175	893	146	706
	3,192	2,886	999	929

26.2 ประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ประกันราคาซื้อจากการใช้สิทธิเลือกซื้อจากผู้เช่ารายย่อยด้วยราคาตลาด	รวม
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	68,821	65,228	134,049
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(858)	-	(858)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	67,963	65,228	133,191
ปี 2557			
หมุนเวียน	39,406	-	39,406
ไม่หมุนเวียน	28,557	65,228	93,785
	67,963	65,228	133,191

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ประกันราคาซื้อจากการใช้สิทธิเลือกซื้อจากผู้เช่ารายย่อยด้วยราคาตลาด	รวม
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	5,700	65,228	70,928
ลดลงจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริง	(138)	-	(138)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	5,562	65,228	70,790
ปี 2557			
หมุนเวียน	5,562	-	5,562
ไม่หมุนเวียน	-	65,228	65,228
	5,562	65,228	70,790

ยอดประมาณการหนี้สินดังกล่าวได้รวมส่วนที่บริษัทย่อยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทรัสต์ฯ") จำนวน 16 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบการเงินรวม

ประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ประมาณการหนี้สินสำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่าโดยใช้สมมติฐานในการคำนวณประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการนี้โดยอิงจากจำนวนทรัพย์สินที่ว่างและอัตราค่าเช่าและค่าบริการปัจจุบัน ทั้งนี้บริษัทฯและบริษัทย่อยรับประกันรายได้ดังกล่าวแก่กองทรัสต์ฯเป็นเวลาหนึ่งปี สองปี และห้าปี เป็นจำนวนเงิน 22.2 ล้านบาท 22.5 ล้านบาท และ 24.1 ล้านบาท ตามลำดับ

ประกันราคาซื้อจากการใช้สิทธิเลือกซื้อจากผู้เช่ารายย่อยด้วยราคาตลาด

บริษัทฯรับรู้ประมาณการหนี้สินสำหรับการประกันราคาซื้อจากการใช้สิทธิเลือกซื้อจากผู้เช่ารายย่อยด้วยราคาตลาด โดยประมาณเงินชดเชยส่วนต่างระหว่างราคายุติธรรมกับราคาใช้สิทธิสุทธิแก่กองทรัสต์ฯสำหรับผู้เช่ารายย่อยใช้สิทธิเลือกซื้อทรัพย์สิน (Option to buy) ดังกล่าวโดยใช้ข้อมูลการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ประเมินอิสระ และบันทึกประมาณการหนี้สินตามจำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายให้แก่กองทรัสต์ฯ ทั้งนี้บริษัทฯรับประกันราคาซื้อดังกล่าวสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำนวนสามรายแก่กองทรัสต์ฯ โดยผู้เช่ารายย่อยสองรายจะต้องใช้สิทธิเลือกซื้อภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2559 และผู้เช่ารายย่อยอีกรายจะต้องใช้สิทธิเลือกซื้อภายในไตรมาสที่ 2 ของปี 2562

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	196,897	169,986	137,345	126,834
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	432,867	376,495	132,926	146,708
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	56,252	62,283	21,713	27,579
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	60,739	43,712	37,886	33,988

28. ภาษีเงินได้

28.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	120,742	118,987	119,140	116,834
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	17,781	158,215	33,499	110,342
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	138,523	277,202	152,639	227,176

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย:พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	900,094	1,691,437	1,377,167	1,371,242
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล:	0%-20%	0%-20%	20%	20%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	180,019	338,287	275,433	274,248
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การส่งเสริมการลงทุน (หมายเหตุ 29)	(82,435)	(173,895)	(41,879)	(3,986)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	-	-	(79,022)	(49,834)
ค่าใช้จ่ายและรายได้ที่ไม่สามารถนำมา (หัก) บวกทางภาษีได้	40,939	112,810	(1,893)	6,748
รวม	(41,496)	(61,085)	(122,794)	(47,072)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	138,523	277,202	152,639	227,176

28.2 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	250,966	247,537	-	-
สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน	5,638	5,069	4,917	4,470
หนี้สงสัยจะสูญ	903	106	903	106
ประมาณการหนี้สิน	31,907	-	16,777	-
เงินมัดจำจากลูกค้า	12,137	9,682	6,614	6,703
รวม	301,551	262,394	29,211	11,279
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,352	2,390	1,689	2,107
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	207,225	151,248	166,252	114,403
รวม	210,577	153,638	167,941	116,510
	90,974	108,756	(139,730)	(105,231)

29. การส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยสองแห่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ ดังนี้

บริษัท	เลขที่บัตรส่งเสริม	วันที่เริ่มได้รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	2321(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2320(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2322(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2324(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2325(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2323(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ไฮเทค)
	2326(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2327(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2407(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2408(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2760(2)/2555	16 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2931(2)/2555	29 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	1129(2)/2556	18 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	1128(2)/2556	20 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	1282(2)/2556	10 มกราคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (เหมราช)
	1283(2)/2556	10 มกราคม 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (กบินทร์บุรี)
	1363(2)/2556	25 มกราคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	1676(2)/2556	7 มีนาคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	1814(2)/2556	30 เมษายน 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2482(2)/2556	6 สิงหาคม 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (กบินทร์บุรี)
	2616(2)/2556	13 กันยายน 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)
	1412(2)/2557	13 กุมภาพันธ์ 2557	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)

บริษัท	เลขที่บัตรส่งเสริม	วันที่เริ่มได้รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
	1411(2)/2557	21 กุมภาพันธ์ 2557	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	1413(2)/2557	24 กุมภาพันธ์ 2557	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)
	1417(2)/2557	25 พฤศจิกายน 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (เหมราช)
	1775(2)/2557	22 พฤษภาคม 2557	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)
	1776(2)/2557	29 พฤษภาคม 2557	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)
	2196(2)/2557	8 กรกฎาคม 2557	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (เหมราช)
	2195(2)/2557	15 กรกฎาคม 2557	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ ปราจีนบุรี)
	2165(2)/2557	25 กรกฎาคม 2557	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)
	2504(2)/2557	8 ตุลาคม 2557	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2542(2)/2557	11 พฤศจิกายน 2557	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)
	1082(2)/2558	3 ธันวาคม 2557	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)
	1083(2)/2558	8 ธันวาคม 2557	3 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (เอเซีย)
	1084(2)/2558	11 ธันวาคม 2557	3 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (เอเซีย)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	1720(1)/2544	20 ธันวาคม 2544	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรม
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	2142(2)/2550	1 กรกฎาคม 2550	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (บางนา-ตราด)
	1766(2)/2551	1 กรกฎาคม 2551	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (วังน้อย)
	1648(2)/2553	1 สิงหาคม 2553	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2529(2)/2554	26 ตุลาคม 2554	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2480(2)/2556	16 กรกฎาคม 2556	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (ศรีราชา)
	2481(2)/2556	30 กรกฎาคม 2556	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (แหลมฉบัง 2)
	2677(2)/2556	17 ตุลาคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (เหมราช)
	1418(2)/2557	26 ธันวาคม 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ ปราจีนบุรี)
	2497(2)/2557	29 กันยายน 2557	3 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (บางพลี 2)
	1081(2)/2558	9 ธันวาคม 2557	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (วังน้อย 2)

รายได้ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจำแนกตามกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนและไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ส่วนที่ได้รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	466,336	613,661	499,721	496,029	966,057	1,109,690
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	54,159	56,450	54,159	56,450
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,766,569	3,732,764	1,794,706	930,274	4,561,275	4,663,038
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	1,128	1,222	36,824	24,766	37,952	25,988
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	-	-	165,341	152,591	165,341	152,591
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	1,496	170,096	1,496	170,096
ดอกเบี้ยรับ	191	2,470	8,058	4,683	8,249	7,153
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	-	-	2,428	69,654	2,428	69,654
รายได้อื่น	700	12,074	58,800	43,279	59,500	55,353
รวม	3,234,924	4,362,191	2,621,533	1,947,822	5,856,457	6,310,013

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ส่วนที่ได้รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	133,416	146,373	322,729	439,864	456,145	586,237
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	40,937	49,622	40,937	49,622
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,481,349	807,203	508,415	930,274	1,989,764	1,737,477
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	-	-	10,960	8,638	10,960	8,638
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	16,750	38,250	16,750	38,250
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	380,516	216,548	380,516	216,548
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	-	-	127,295	133,371	127,295	133,371
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	4,473	143,901	4,473	143,901
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	67,000	-	67,000	-
ดอกเบี้ยรับ	-	1,644	439,468	389,512	439,468	391,156
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	-	-	2,322	10,000	2,322	10,000
รายได้อื่น	-	-	41,263	42,131	41,263	42,131
รวม	1,614,765	955,220	1,962,128	2,402,111	3,576,893	3,357,331

30. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

	งบการเงินรวม					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2557	2556	2557	2556	2557	2556
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	761,735	1,414,235	1,001,560	905,709	0.76	1.56
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W3	-	-	-	9,504		
TICON-T2	-	-	2,830	-		
TICON-W6	-	-	1,089	5,792		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	761,735	1,414,235	1,005,479	921,005	0.76	1.54

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2557 (พันบาท)	2556 (พันบาท)	2557 (พันหุ้น)	2556 (พันหุ้น)	2557 (บาท)	2556 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,224,527	1,144,067	1,001,560	905,709	1.22	1.26
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W3	-	-	-	9,504		
TICON-T2	-	-	2,830	-		
TICON-W6	-	-	1,089	5,792		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	1,224,527	1,144,067	1,005,479	921,005	1.22	1.24

31. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือ กรรมการผู้จัดการ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน
- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า
- ส่วนงานธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- ส่วนงานบริหารจัดการทั่วไป

บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการ

ดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	บริหารจัดการทั่วไป	อื่นๆ	รวมส่วนงานที่รายงาน	รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,492	3,079	54	165	63	5,853	(5)	5,848
ดอกเบี้ยรับ	439	-	-	-	1	440	(432)	8
ดอกเบี้ยจ่าย	(613)	(354)	-	-	-	(967)	333	(634)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(72)	(107)	-	-	-	(179)	4	(175)
ส่วนแบ่งผลกำไรหรือขาดทุนจากบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	43	68	-	-	-	111	-	111
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(137)	11	(13)	-	-	(139)	-	(139)
กำไรของส่วนงาน	**732**	**(1)**	**(15)**	**81**	**46**	**843**	**(81)**	**762**
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	**9,422**	**21,781**	**-**	**-**	**-**	**31,203**	**6**	**31,209**
เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	1,976	1,345	-	-	-	3,321	-	3,321
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	2,020	6,408	-	-	-	8,428	-	8,428

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	บริหารจัดการทั่วไป	อื่นๆ	รวมส่วนงานที่รายงาน	รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,375	3,430	56	153	295	6,309	(6)	6,303
ดอกเบี้ยรับ	391	1	-	-	-	392	(385)	7
ดอกเบี้ยจ่าย	(506)	(319)	-	-	-	(825)	288	(537)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(96)	(103)	-	-	-	(199)	2	(197)
ส่วนแบ่งผลกำไรหรือขาดทุนจากบริษัทร่วมที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	48	(182)	-	-	-	(134)	-	(134)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(192)	(38)	-	(17)	(30)	(277)	-	(277)
กำไรของส่วนงาน	**734**	**458**	**(3)**	**84**	**225**	**1,498**	**(84)**	**1,414**
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	**8,769**	**17,673**	**-**	**-**	**-**	**26,442**	**9**	**26,451**
เงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	1,919	1,323	-	-	-	3,242	-	3,242
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ไม่รวมเครื่องมือทางการเงิน และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,272	8,452	-	-	-	9,724	-	9,724

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 4,228 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน และส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า (ในปี 2556 มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนเงิน 4,560 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน และส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า)

32. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้ในอัตราร้อยละ 2 - 4 ของค่าจ้าง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในระหว่างปี 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวน 4 ล้านบาท (2556: 4 ล้านบาท)

33. เงินปันผล

เงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 ประกอบด้วย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	เงินปันผลต่อหุ้น
		(พันบาท)	(บาท)
เงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2556	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2557	913,786	1.0
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2557		913,786	1.0
เงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2555	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556	912,064	1.0
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2556		912,064	1.0

34. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

34.1 สัญญาเช่าระยะยาว

ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยรวม 6 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

สัญญาเลขที่	ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า	
21/2538 -นฉ	13 ธันวาคม 2538 - 12 ธันวาคม 2568	4.70 ล้านบาทต่อปี	(ก)
14/2540-นฉ	14 พฤศจิกายน 2540 - 13 พฤศจิกายน 2570	0.66 ล้านบาทต่อปี	(ก)
8/2542-นฉ	18 สิงหาคม 2542 - 17 สิงหาคม 2572	2.21 ล้านบาทต่อปี	(ก)
9/2544-นฉ	6 มิถุนายน 2544 - 31 ธันวาคม 2561	5.59 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ.ค 002/2548	25 มกราคม 2548 - 31 ธันวาคม 2561	0.75 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ. 005/2549	25 เมษายน 2549 - 31 ธันวาคม 2561	2.08 ล้านบาทต่อปี	(ข)

(ก) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 10 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

(ข) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 5 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

ข) บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 14-15 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2555 ถึงเดือนมิถุนายน 2558

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	101	498	19	25
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	69	86	46	56
มากกว่า 5 ปี	58	67	58	67

34.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าในอนาคต	1,215	1,168	671	850
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,576	1,625	74	42
สัญญาถมที่ดิน	33	16	-	-
สัญญาจ้างซ่อมโรงงานและคลังสินค้า	-	3	-	3
รวม	2,824	2,812	745	895

34.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

(ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯมีการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 111 ล้านบาท (2556: 111 ล้านบาท)

(ข) ยอดคงเหลือของหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันในการดำเนินงานมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วัตถุประสงค์เพื่อค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2557	2556	2557	2556
สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	35	35	23	24
สาธารณูปโภคในโครงการ	19	16	6	5
เงินประกันการก่อสร้าง	50	-	-	-
การดำเนินงานในการก่อสร้างอาคารโรงงาน	12	12	6	8
รวม	116	63	35	37

34.4 สินทรัพย์ที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีที่ดินที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 227 ไร่ (2556: 108ไร่) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 68 ไร่ 2556: 68 ไร่) ซึ่งที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 430 ล้านบาท (2556: 245 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 152 ล้านบาท 2556: 152 ล้านบาท) และแสดงภายใต้หัวข้อ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

34.5 การค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") เป็นจำนวน 27 คลังสินค้า ได้รับประกันค่าเช่าและบริการขั้นต่ำหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าจำนวนหนึ่งที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทุนฯในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 188 ล้านบาทต่อปี กล่าวคือ ในกรณีที่รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่ามีจำนวนต่ำกว่าจำนวนเงินรับประกันข้างต้น บริษัทฯจะเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายชดเชยส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ

บริษัทฯและบริษัทไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียลโกรท ("กองทุนฯ") ได้รับประกันค่าเช่าและบริการของโรงงานจำนวน 38 หลัง และคลังสินค้าจำนวน 50 หลังเป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ 12 และ 13 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2557 ในอัตราเดียวกับค่าเช่าของผู้เช่ารายสุดท้ายก่อนหน้าที่กองทุนฯจะลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าว หากไม่มีผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า

บริษัทฯและบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทรัสต์ฯ") ได้ตกลงรับประกันการมีผู้เช่า สำหรับทรัพย์สินเฉพาะรายการที่ว่างจากการมีผู้เช่า ณ วันที่ทรัสต์ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือผู้เช่ารายย่อยได้ใช้สิทธิตามสัญญาเช่าในการย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยจะชดเชยรายได้ให้แก่กองทรัสต์ฯตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับค่าเช่าและบริการของผู้เช่ารายย่อยรายล่าสุดที่เช่าทรัพย์สินดังกล่าว จนกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถหาผู้เช่ารายย่อยได้และผู้เช่ารายย่อยเริ่มชำระค่าเช่าและบริการแล้ว หรือจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัทฯจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์จำนวน 22 ล้านหน่วย (2556: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 165 ล้านบาท (2556: 172 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 263 ล้านบาท (2556: 245 ล้านบาท) ไว้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการรับประกันค่าเช่าและบริการดังกล่าว

35. เครื่องมือทางการเงิน

35.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 "การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน" ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า/ขายโรงงาน คลังสินค้าและการรับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
			(ล้านบาท)				(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	-	-	200	1	202	0.21
เงินลงทุนชั่วคราว	258	-	-	-	-	258	2.08
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	77	77	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	71	-	-	-	-	71	2.80
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	60	60	-
	330	-	-	200	138	668	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้น	660	-	-	-	-	660	2.86
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	661	661	-
หุ้นกู้	2,170	10,340	2,300	-	-	14,810	4.26
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	542	206	-	-	748	4.28
เงินกู้ยืมระยะยาว	55	953	-	-	-	1,008	4.78
	2,885	11,835	2,506	-	661	17,887	

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
			(ล้านบาท)				(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	-	-	345	1	347	0.30
เงินลงทุนชั่วคราว	421	-	-	-	-	421	2.43
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	79	79	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	42	42	-
	422	-	-	345	122	889	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,108	-	-	-	-	2,108	3.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	766	766	-
หุ้นกู้	1,080	8,410	2,120	-	-	11,610	4.18
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	358	349	-	-	707	4.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	45	1,209	-	-	-	1,254	4.95
	3,233	9,977	2,469	-	766	16,445	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
				(ล้านบาท)			(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	-	-	76	-	77	0.41
เงินลงทุนชั่วคราว	130	-	-	-	-	130	2.08
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	44	44	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	71	-	-	-	-	71	2.80
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	11	11	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	1,820	-	1,820	4.19
	202	-	-	1,896	55	2,153	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้น	660	-	-	-	-	660	2.86
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	329	329	-
หุ้นกู้	2,170	10,340	2,300	-	-	14,810	4.26
เงินกู้ยืมระยะยาว	55	452	-	-	-	507	4.61
	2,885	10,792	2,300	-	329	16,306	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
				(ล้านบาท)			(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1	-	-	92	-	93	0.60
เงินลงทุนชั่วคราว	410	-	-	-	-	410	2.43
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	121	121	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	14	14	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	9,076	-	9,076	4.12
	411	-	-	9,168	135	9,714	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2,108	-	-	-	-	2,108	3.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	311	311	-
หุ้นกู้	1,080	8,410	2,120	-	-	11,610	4.18
เงินกู้ยืมระยะยาว	45	306	-	-	-	351	4.93
	3,233	8,716	2,120	-	311	14,380	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อสินค้าเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกินหนึ่งปีเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 บริษัทฯไม่มียอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ

35.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

36. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.7:1 (2556: 2.0:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.4:1 (2556: 1.7:1)

37. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

37.1 เมื่อวันที่ 19 มกราคม 2558 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้รวม 1.55 ล้านหน่วย หรือเป็นจำนวนเงินรวม 1,550 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีสิทธิแปลงสภาพ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
1/2558	19 มกราคม 2558	1.55	1,550	3.080%	3 ปี	19 มกราคม 2561

37.2 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2558 บริษัทฯได้จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ("กองทุนฯ") ให้แก่บริษัท เอสวีไอ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นจำนวน 7 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.35 บาท รวมเป็นเงิน 79.45 ล้านบาท ภายหลังจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯคิดเป็นร้อยละ 25.30 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด

37.3 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2558 ได้มีมติ ดังนี้

(ก) ให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2558 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2558 เพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2557 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.50 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 19 พฤษภาคม 2558

(ข) อนุมัติการเสนอขายและ/หรือการให้เช่าทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ทั้งนี้ บริษัทฯคาดว่าจะขายและ/หรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวในไตรมาส 2 ปี 2558 ประมาณ 12 หลัง ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 23,700 ตารางเมตร โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 400 ถึง 500 ล้านบาท และในไตรมาส 3 ปี 2558 ประมาณ 51 หลัง ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 182,909 ตารางเมตร โดยมีมูลค่ารวมประมาณ 3,000 ถึง 3,500 ล้านบาท

38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2558

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2556

EY
Building a better working world

Ernst & Young Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 0777
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน เอินส์ท แอนด์ ยัง จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 0777
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

EY
Building a better working world

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

รุ้งนภา เลิศสุวรรณกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
(เดิมชื่อ บริษัท สำนักงาน เอินส์ท แอนด์ ยัง จำกัด)
กรุงเทพฯ: 26 กุมภาพันธ์ 2557

A member firm of Ernst & Young Global Limited

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2556	2555	2556	2555
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6, 7	347,864,631	361,543,112	93,287,464	120,475,731
เงินลงทุนชั่วคราว	8	420,658,704	731,117,724	410,000,000	730,000,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	90,671,676	119,238,832	128,123,998	62,571,613
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6	185,704,039	126,077,056	59,305,291	47,070,307
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,044,899,050	1,337,976,724	690,716,753	960,117,651
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย		2,683,965,029	-	750,965,029	-
		3,728,864,079	1,337,976,724	1,441,681,782	960,117,651
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	6, 10	240,000	2,017,560	-	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ		30,268,027	53,838,183	6,293,445	12,105,472
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	9,075,955,242	5,389,749,050
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	2,849,573,800	2,815,853,840
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	3,242,406,082	2,755,075,515	5,305,173,765	4,493,445,080
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		256,500	256,500	256,500	256,500
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	13.1	14,685,597,884	7,805,277,037	2,683,772,171	2,717,231,621
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	13.2	2,575,653,294	5,883,050,643	1,937,368,030	2,535,609,262
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	14	1,094,903,173	866,015,568	84,084,008	31,105,693
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	15	5,388,657	5,631,454	3,500,712	4,899,829
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	26	108,755,499	266,970,115	-	5,110,384
เงินมัดจำค่าที่ดิน	6	610,794,845	743,498,972	515,521,970	442,472,722
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	368,261,077	16,387,716	17,947,403	14,966,286
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		22,722,525,038	18,398,019,263	22,479,447,046	18,462,805,739
รวมสินทรัพย์		26,451,389,117	19,735,995,987	23,921,128,828	19,422,923,390

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2556	2555	2556	2555
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	*6, 16*	2,108,000,000	745,084,297	2,108,000,000	745,084,297
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*6, 17*	765,622,145	666,062,956	311,154,002	312,585,654
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*18*	45,000,000	-	45,000,000	-
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*19*	1,080,000,000	2,350,000,000	1,080,000,000	2,350,000,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		2,224,369	141,692,270	2,224,369	128,201,336
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	*6*	62,517,447	43,060,764	32,846,446	26,202,214
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,063,363,961	3,945,900,287	3,579,224,817	3,562,073,501
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อการขาย		112,742,000	-	60,942,000	-
		4,176,105,961	3,945,900,287	3,640,166,817	3,562,073,501
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	707,300,000	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	*18*	1,208,866,487	354,660,000	306,245,312	105,840,000
หุ้นกู้	*19*	10,530,000,000	7,150,000,000	10,530,000,000	7,150,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	*20*	25,344,785	21,572,729	22,351,025	18,327,569
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	*26*	-	-	105,231,151	-
เงินมัดจำจากลูกค้า		193,261,702	367,134,981	107,085,577	204,688,276
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	*6*	922,750,806	-	328,094,445	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		13,587,523,780	7,893,367,710	11,399,007,510	7,478,855,845
รวมหนี้สิน		17,763,629,741	11,839,267,997	15,039,174,327	11,040,929,346

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2556	2555	2556	2555
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	21	1,263,740,168	1,263,740,168	1,263,740,168	1,263,740,168
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 912,376,439 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2555: หุ้นสามัญ 877,469,834 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	21	912,376,439	877,469,834	912,376,439	877,469,834
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	22	-	56,841,422	-	56,841,422
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	21	4,669,471,944	4,378,270,708	4,669,471,944	4,378,270,708
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	23	126,374,017	126,374,017	126,374,017	126,374,017
ยังไม่ได้จัดสรร		2,983,901,837	2,482,182,021	3,173,732,101	2,943,038,063
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(4,364,869)	(24,410,060)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		8,687,759,368	7,896,727,942	8,881,954,501	8,381,994,044
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		8	48	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		8,687,759,376	7,896,727,990	8,881,954,501	8,381,994,044
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		26,451,389,117	19,735,995,987	23,921,128,828	19,422,923,390

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

.....

กรรมการ

TICON Industrial Connection Public Company Limited

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2556	2555	2556	2555
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		1,109,690,372	1,053,011,998	586,236,312	557,134,778
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		56,450,230	117,206,493	49,621,915	101,716,220
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6, 24	4,663,038,146	4,364,450,000	1,737,477,744	2,365,550,000
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		25,987,752	23,015,817	8,638,237	7,088,937
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	6, 11	-	-	38,249,878	28,749,908
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	6, 12	-	-	216,547,435	218,224,151
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	6	152,590,550	105,073,728	133,370,948	101,700,831
ดอกเบี้ยรับ	6	7,153,132	13,326,110	391,156,242	234,872,405
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย		69,653,654	82,705,443	10,000,000	72,705,443
รายได้อื่น		225,449,458	85,189,768	186,032,040	69,065,058
รวมรายได้		6,310,013,294	5,843,979,357	3,357,330,751	3,756,807,731
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		261,519,013	392,292,470	116,832,717	195,763,003
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง		40,680,629	97,949,065	36,918,346	80,173,248
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	24	2,886,282,933	2,691,065,147	929,046,587	1,305,481,161
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		24,375,726	23,015,817	8,629,486	7,088,937
ค่าใช้จ่ายในการขาย		159,411,491	41,566,456	62,314,590	22,654,474
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	381,802,386	274,177,819	265,396,107	194,167,367
ค่าเสื่อมราคา		174,382,134	116,258,338	52,411,331	55,910,370
โอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์					
เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา		-	(15,420,000)	-	(15,420,000)
ค่าใช้จ่ายอื่น		9,649,755	1,439,375	(36,142)	47
รวมค่าใช้จ่าย		3,938,104,067	3,622,344,487	1,471,513,022	1,845,818,607
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,371,909,227	2,221,634,870	1,885,817,729	1,910,989,124
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	216,570,828	169,219,346	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	12	154,452,915	35,289,017	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	12	(505,069,153)	(458,693,126)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,237,863,817	1,967,450,107	1,885,817,729	1,910,989,124
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	6	(546,426,733)	(410,830,000)	(514,575,342)	(402,784,121)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,691,437,084	1,556,620,107	1,371,242,387	1,508,205,003
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26	(277,202,089)	(260,048,035)	(227,175,599)	(274,892,117)
กำไรสำหรับปี		1,414,234,995	1,296,572,072	1,144,066,788	1,233,312,886
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,414,234,953	1,296,571,968	1,144,066,788	1,233,312,886
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		42	104		
		1,414,234,995	1,296,572,072		
กำไรต่อหุ้น	28				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1.56	1.62	1.26	1.54
กำไรต่อหุ้นปรับลด					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1.54	1.59	1.24	1.51

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กำไรสำหรับปี	1,414,234,995	1,296,572,072	1,144,066,788	1,233,312,886
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	20,045,191	(5,324,486)	-	-
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน	(451,634)	-	(1,309,247)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	19,593,557	(5,324,486)	(1,309,247)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,433,828,552	1,291,247,586	1,142,757,541	1,233,312,886
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,433,828,510	1,291,247,482	1,142,757,541	1,233,312,886
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	42	104	-	-
	1,433,828,552	1,291,247,586	1,142,757,541	1,233,312,886

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนเกินมูลค่าเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีบริษัทย่อย	ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005,203	-	3,510,089,029	111,725,292	1,356,459,618	(20,050,000)	964,426	(19,085,574)	5,740,193,568	36	5,740,193,604
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	96,464,631	-	868,181,679	-	-	-	-	-	964,646,310	-	964,646,310
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 22)	-	56,841,422	-	-	-	-	-	-	56,841,422	-	56,841,422
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(156,200,840)	-	-	-	(156,200,840)	(92)	(156,200,932)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,296,571,968	-	(5,324,486)	(5,324,486)	1,291,247,482	104	1,291,247,586
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	14,648,725	(14,648,725)	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,482,182,021	(20,050,000)	(4,360,060)	(24,410,060)	7,896,727,942	48	7,896,727,990
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,482,182,021	(20,050,000)	(4,360,060)	(24,410,060)	7,896,727,942	48	7,896,727,990
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	34,906,605	-	291,201,236	-	-	-	-	-	326,107,841	-	326,107,841
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นที่โอนเป็นหุ้นสามัญระหว่างปี	-	(56,841,422)	-	-	-	-	-	-	(56,841,422)	-	(56,841,422)
เพิ่มทุนจัดตั้งบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40	40
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(912,063,503)	-	-	-	(912,063,503)	(122)	(912,063,625)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,413,783,319	-	20,045,191	20,045,191	1,433,828,510	42	1,433,828,552
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,376,439	-	4,669,471,944	126,374,017	2,983,901,837	(20,050,000)	15,685,131	(4,364,869)	8,687,759,368	8	8,687,759,376

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005,203	-	3,510,089,029	111,725,292	1,880,574,742	6,283,394,266
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	96,464,631	-	868,181,679	-	-	964,646,310
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 22)	-	56,841,422	-	-	-	56,841,422
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(156,200,840)	(156,200,840)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,233,312,886	1,233,312,886
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	14,648,725	(14,648,725)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,943,038,063	8,381,994,044
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,943,038,063	8,381,994,044
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	34,906,605	-	291,201,236	-	-	326,107,841
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นที่โอนเป็นหุ้นสามัญระหว่างปี	-	(56,841,422)	-	-	-	(56,841,422)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 31)	-	-	-	-	(912,063,503)	(912,063,503)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,142,757,541	1,142,757,541
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,376,439	-	4,669,471,944	126,374,017	3,173,732,101	8,881,954,501

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,691,437,084	1,556,620,107	1,371,242,387	1,508,205,003
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	376,495,056	389,442,859	146,708,312	171,490,110
โอนกลับรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(663,089)	(4,089,210)	(637,602)	(4,089,210)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(38,249,878)	(28,749,908)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	(216,547,435)	(218,224,151)
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	2,766,100,581	2,540,966,518	912,270,854	1,225,995,187
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	6,212,627	211,407	(2,997,006)	(890,937)
โอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อ				
การลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	-	(15,420,000)	-	(15,420,000)
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(170,095,589)	(39,761,897)	(143,900,862)	(24,143,339)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3,320,422	2,639,200	2,714,209	2,160,190
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(216,570,828)	(169,219,346)	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(154,452,915)	(35,289,017)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	505,069,153	458,693,126	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(7,153,132)	(13,326,110)	(391,156,242)	(234,872,404)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	537,221,635	402,343,490	505,770,699	394,572,298
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	5,336,921,005	5,073,811,127	2,145,217,436	2,776,032,839
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	52,571,121	(43,749,821)	(59,317,247)	(4,588,239)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(38,578,122)	(61,511,998)	4,196,803	(7,829,270)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(351,873,361)	(1,035,057)	(2,981,117)	(999,128)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้อื่น	(28,157,268)	72,004,537	(53,033,486)	76,062,156
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17,951,120	24,460,764	5,138,670	13,194,771
เงินมัดจำจากลูกค้า	(61,131,279)	(25,564,576)	(36,660,699)	(67,038,057)
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า	922,750,806	-	328,094,445	-
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,850,454,022	5,038,414,976	2,330,654,805	2,784,835,072
รับดอกเบี้ย	7,382,413	13,136,123	6,017,198	12,010,637
จ่ายดอกเบี้ย	(528,431,682)	(340,846,713)	(497,335,392)	(333,208,091)
จ่ายภาษีเงินได้	(263,072,448)	(215,539,144)	(242,811,032)	(157,264,235)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,066,332,305	4,495,165,242	1,596,525,579	2,306,373,383

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	(8,540,980)	(1,117,724)	-	-
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(1,630,933,858)	(1,647,504,186)	(1,630,933,858)	(1,647,504,186)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(33,719,960)	(226,078,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	963,106,035	357,660,980	963,106,035	357,660,980
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง	1,777,560	38,420,320	-	128,000
รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	4,753,293,808	2,033,820,000
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(8,439,500,000)	(4,282,501,050)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาพร้อมให้เช่า/ขาย	(8,210,375,777)	(5,231,255,112)	(993,788,102)	(1,172,939,680)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(22,400,444)	(59,589,478)	(14,419,912)	(9,126,139)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	(1,160,221,442)	(869,812,482)	(263,967,440)	(540,490,232)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,930,941)	(389,545)	(3,091,636)	(355,134)
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	385,353,535	221,700,000
รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย	-	-	38,249,878	28,749,908
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	216,547,435	218,224,151	216,547,435	218,224,151
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	4,069,155	974,752	3,618,905	972,182
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(9,851,903,257)	(7,194,388,324)	(5,019,251,312)	(5,017,739,200)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์ (ลดลง) เพิ่มขึ้น	1,362,915,703	(861,011,391)	1,362,915,703	(775,011,391)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,028,556,675	913,393,000	374,755,500	105,840,000
เงินสดรับจากหุ้นกู้	4,460,000,000	4,200,000,000	4,460,000,000	4,200,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	707,300,000	-	-	-
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(1,000,534,000)	-	(1,000,534,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(129,350,188)	(558,733,000)	(129,350,188)	-
ชำระคืนหุ้นกู้	(2,350,000,000)	(850,000,000)	(2,350,000,000)	(850,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	269,266,419	1,021,487,732	269,266,419	1,021,487,732
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนจัดตั้งบริษัทย่อย	40	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	(912,050,090)	(156,196,058)	(912,049,968)	(156,195,966)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,436,638,559	2,708,406,283	3,075,537,466	2,545,586,375
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้น	16,253,912	(4,468,725)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(332,678,481)	4,714,476	(347,188,267)	(165,779,442)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,091,543,112	1,086,828,636	850,475,731	1,016,255,173
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	758,864,631	1,091,543,112	503,287,464	850,475,731

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
เงินสดจ่ายระหว่างปี:				
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	53,366,921	30,406,867	44,816,796	29,524,284
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,766,100,581	2,540,966,518	912,270,854	1,225,995,187
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	554,073,293	450,086,550	136,778,790	108,552,022

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมและธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ชั้น 13/1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") โดยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศไทย คือ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯได้ชำระทุนครั้งแรกจำนวน 2.5 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2556 บริษัทฯ ได้ชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวน 7.5 ล้านบาท

การถือหุ้นของบริษัทฯในบริษัทย่อยสรุปได้ดังนี้

บริษัท	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละของการถือหุ้น	
			2556 (ร้อยละ)	2555 (ร้อยละ)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ไทย	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	99.99	-
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	จีน	ธุรกิจบริหารการลงทุน	100.00	100.00
TICON Property, Inc.	สหรัฐอเมริกา	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	100.00	100.00

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ของ Shanghai TICON Investment Management Company Limited ("บริษัทย่อย") ซึ่งรวมในงบการเงินรวมของบริษัทฯตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ของ TICON Property, Inc. ("บริษัทย่อย") ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย และยังมิได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวยังมิได้เริ่มดำเนินงาน

ข) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ "ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ" ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่

มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในงวดบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในงวดบัญชีปัจจุบัน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ตีราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้

ข. มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต

		วันที่มีผลบังคับใช้
มาตรฐานการบัญชี		
ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนอัตราแลกเปลี่ยนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี		
ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ" ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (percentage of completion method) อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันสิ้นงวดกับต้นทุนงานพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทฯตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้นี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับ

ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
สินทรัพย์ถาวรอื่น	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา หรือการก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้น

จะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	<u>อายุการให้ประโยชน์</u>
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3, 5 และ 10 ปี

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.10 สัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทฯและบริษัทย่อยในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.11 เงินตราต่างประเทศ

บริษัทฯแสดงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นสกุลเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ รายการต่างๆของแต่ละกิจการที่รวมอยู่ในงบการเงินรวมวัดมูลค่าด้วยสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของแต่ละกิจการนั้น

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.14 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือเช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ร้อยละของการถือหุ้นของบริษัทฯ
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	บริษัทย่อย	100.00%
TICON Property, Inc.	บริษัทย่อย	100.00%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม	23.63%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	บริษัทร่วม	20.04%
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	บริษัทร่วม	28.52%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	-
กองทุนรวมสาธรซิตี้ทาวเวอร์	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน	-
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	-

6.2 รายละเอียดของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	1	1	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทย่อย
รายได้ค่าบริการก่อสร้าง	-	-	7	4	ร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างปีของบริษัทย่อย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
ดอกเบี้ยรับ	-	-	385	223	ก่อนวันที่ 1 มิถุนายน 2556 อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้ที่ออกในไตรมาสสามปี 2553 บวกอัตราคงที่ และตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2556 อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะสั้นบวกอัตราร้อยละ 0.15
เงินปันผลรับ	-	-	38	29	ตามที่บริษัทย่อยประกาศจ่าย
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	-	-	5	5	ร้อยละ 4 ของราคาที่ดินที่บริษัทฯ ซื้อจากบริษัทย่อย
รายได้อื่น	-	-	1	-	มูลค่าตามสัญญา
ค่าบริหารจัดการทั่วไป	-	-	7	6	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทร่วม
ค่าบริหารส่วนกลาง	-	-	1	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทร่วม					
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	1,737	2,334	1,737	2,334	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 12.3)
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	107	96	107	96	ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของราคาขาย
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	25	6	25	6	ร้อยละ 55 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯที่เกิดขึ้นจริงหลังหักรายได้ขั้นต่ำตามสัญญารับประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารและเงินสำรองต่างๆ สิ้นสุดวันที่ 31ธันวาคม 2559 หลังจากนั้นคิดร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียล โกรท	1	-	1	-	ร้อยละ 4 ของรายได้สุทธิที่ได้จากกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว
เงินปันผลรับ	-	-	217	218	ตามที่กองทุนฯประกาศจ่าย
เงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2	-	2	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	5	2	5	2	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	1	-	1	-	มูลค่าตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ซื้อที่ดิน	-	64	-	64	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
เงินมัดจำค่าที่ดิน	124	332	124	305	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ซื้อเงินลงทุน	450	-	450	-	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	15	15	14	13	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ดอกเบี้ยรับ	2	2	1	1	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	23	42	7	42	MLR ลบอัตราคงที่, อัตราตลาด
ค่านายหน้าซื้อหลักทรัพย์	1	-	1	-	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมอื่น	-	5	-	5	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทร่วม</u>					
ขายที่ดินและอาคารคลังสินค้า	2,926	1,999	-	-	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 12.3)
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2	2	-	-	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0.5 - 10.5 ของกำไรจากการดำเนินงาน และค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	16	1	-	-	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น และค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียล โกรท	1	-	-	-	ไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิที่ได้จากกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10.0 ของกำไร จากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการซื้อ ขาย โอนสิทธิการเช่าและรับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของมูลค่าดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในอัตราคงที่เท่ากับ 1 ล้านบาทต่อปี
เงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3	3	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ค่าบริการส่วนกลาง	1	1	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	2	2	-	-	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	1	-	-	-	มูลค่าตามสัญญา

6.3 ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินฝากธนาคาร (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	124,963	163,113	86,495	108,636
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	73,522	3,614
บริษัทร่วม	44,173	12,967	30,161	11,121
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	-	21,255	-	21,255
รวม	44,173	34,222	103,683	35,990

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ดอกเบี้ยค้างรับ (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	1,101	1,047
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	32	1,182	32	1,182
เงินทดรองจ่าย (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทร่วม	2,096	127	1,954	127
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	240	2,018	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	9,075,955	5,389,749
เงินมัดจำค่าที่ดิน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน)	132,586	132,586	106,193	106,193
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	323,128	198,929	323,128	198,929
รวม	455,714	331,515	429,321	305,122
เงินมัดจำ (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	3,705	3,705	3,705	3,705
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน)	214	-	214	-
รวม	3,919	3,705	3,919	3,705
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย	-	-	2,395	1,711
บริษัทร่วม	3,288	57,080	3,032	56,211
รวม	3,288	57,080	5,427	57,922
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	85	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	-	113	-	113
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	-	3,093	-	3,093
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน)	214	-	214	-
รวม	214	3,206	214	3,206

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	3,281	3,281
บริษัทร่วม	31,875	-	11,334	-
รวม	31,875	-	14,615	3,281
ค่าเช่าอุปกรณ์รับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	139	139
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	50,000	110,000	50,000	110,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	707,300	-	-	-
รายได้ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า				
บริษัทร่วม	922,751	-	328,094	-

6.4 ยอดคงเหลือและการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	1,480,000	(1,480,000)	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	110,000	250,000	(310,000)	50,000
	110,000	1,730,000	(1,790,000)	50,000
เงินกู้ยืมระยะยาว				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	707,300	-	707,300

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	5,389,749	8,439,500	(4,753,294)	9,075,955
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	1,480,000	(1,480,000)	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	110,000	250,000	(310,000)	50,000
	110,000	1,730,000	(1,790,000)	50,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 9,076 ล้านบาท (2555: 5,390 ล้านบาท) เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 3.94 ถึง 4.35 ต่อปี (2555: ร้อยละ 4.35 ต่อปี)

ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

		งบการเงินรวม		เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	2556	2555	ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	23 เมษายน 2556	707	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2559 - พฤษภาคม 2565	MLR ลบอัตราคงที่
เงินกู้ยืมระยะยาว		707	-				

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าและที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 944 ล้านบาท ถูกจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมดังกล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยคงเหลือจำนวนเงินที่ยังมิได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นจำนวนรวมประมาณ 152 ล้านบาท

6.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ผลประโยชน์ระยะสั้น	49,426	47,325	41,538	41,436
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,245	1,279	1,095	979
รวม	50,671	48,604	42,633	42,415

6.6 ภาระค้ำประกันกับบริษัทย่อย

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 18 และ 32.3

7. งบกระแสเงินสด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายความรวมถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบกระแสเงินสด ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินสด	569	398	285	220
เงินฝากสถาบันการเงิน	347,296	361,145	93,002	120,256
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	347,865	361,543	93,287	120,476
เงินลงทุนชั่วคราว - ตั๋วแลกเงิน ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืน ในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน	411,000	730,000	410,000	730,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในงบกระแสเงินสด	758,865	1,091,543	503,287	850,476

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.1 ถึง 3.0 ต่อปี (2555: ร้อยละ 0.4 ถึง 3.0 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
หลักทรัพย์เพื่อค้า				
หน่วยลงทุน	1,593	1,118	-	-
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดภายใน 1 ปี				
ตั๋วแลกเงิน	419,066	730,000	410,000	730,000
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	420,659	731,118	410,000	730,000

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

9.1 ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าจำแนกตามอายุหนี้คงค้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ ไม่เกิน 3 เดือน	13,380	30,837	10,753	7,488
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	2,476	2,944	2,154	1,788
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	15,773	4,926	1,327	4,925
ค้างชำระ มากกว่า 12 เดือน	590	1,445	590	1,445
รวม	32,219	40,152	14,824	15,646
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	11,844	43,098	7,549	9,202
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(565)	(847)	(565)	(847)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	43,498	82,403	21,808	24,001
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	44,173	34,222	103,683	35,990
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	238	1,065	72	770
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	1,101	1,047
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	171	401	132	401
รายได้ค้างรับ	2,592	1,148	1,328	363
รวมลูกหนี้อื่น	47,174	36,836	106,316	38,571
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	90,672	119,239	128,124	62,572

9.2 ลูกหนี้การค้าจำแนกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทลูกหนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	21,256	58,359	14,159	16,512
ลูกหนี้จากการรับเหมาก่อสร้าง	22,242	24,044	7,649	7,489
	43,498	82,403	21,808	24,001

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 0.2 ล้านบาท (2555: 2 ล้านบาท) ไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิตและทรัสต์รีซีทส์ พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยนและหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
			ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุนตามราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯรับระหว่างปี	
			2556	2555	2556 (ร้อยละ)	2555 (ร้อยละ)	2556	2555	2556	2555
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานให้เช่า/ขาย	ไทย	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000	38,250	28,750
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้าให้เช่า/ขาย	ไทย	2,500,000	2,500,000	99.99	99.99	2,515,000	2,515,000	-	-
บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	10,000	-	99.99	-	10,000	-	-	-
Shanghai TICON Investment Management Company Limited*	ธุรกิจบริหารการลงทุน	จีน	85,384	61,664	100.00	100.00	85,384	61,664	-	-
TICON Property, Inc.**	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	สหรัฐอเมริกา	31	31	100.00	100.00	189,190	189,190	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย							2,849,574	2,815,854	38,250	28,750

* ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีอื่น

** งบการเงินถูกจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2556 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2556 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2555 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 3.25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16.3 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556

(ข) เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯครั้งที่ 1/2556 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนใน Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 24 ล้านบาท บริษัทฯได้มีการชำระเงินเพิ่มทุนในวันที่ 13 มีนาคม 2556 โดยบริษัทย่อยได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2556

(ค) เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2556 บริษัทฯได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ชื่อ บริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ชำระเงินลงทุนครั้งแรกจำนวนเงิน 2.5 ล้านบาทแล้ว เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2556 ทั้งนี้บริษัทฯได้ถือหุ้นในบริษัทย่อยดังกล่าวสัดส่วนร้อยละ 99.99

(ง) เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2556 ของบริษัท ไทคอน แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวนเงิน 7.5 ล้านบาท โดยบริษัทฯได้ชำระเงินลงทุนแล้วในวันที่ 10 กรกฎาคม 2556

(จ) เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2556 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2555 และผลกำไรสำหรับไตรมาสแรกปี 2556 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 1.75 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8.8 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 3 กรกฎาคม 2556

(ฉ) เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2556 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรบางส่วนของปี 2556 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 1.40 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7.0 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 23 กันยายน 2556

(ช) เมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2556 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรบางส่วนของปี 2556 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่ง ในจำนวนหุ้นละ 1.25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 6.3 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 20 ธันวาคม 2556

ในระหว่างปี 2555 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯครั้งที่ 2/2555 มีมติให้สัตยาบันการเพิ่มทุนชำระแล้วครั้งที่สามใน Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 1.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 37 ล้านบาท บริษัทฯได้มีการชำระเงินเพิ่มทุนในวันที่ 6 มีนาคม 2555 โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2555 ทั้งนี้ การเพิ่มทุนชำระแล้วในครั้งนี้ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนชำระแล้วเต็มจำนวน

(ข) เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2553 และ 2554 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 2.0 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 20 มีนาคม 2555

(ค) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2555 บริษัทฯได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา คือ TICON Property, Inc. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกาด้วยทุนจดทะเบียน 1 พันหุ้น โดยเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555 บริษัทฯได้มีการชำระเงินลงทุนเป็นจำนวน 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 31 ล้านบาท

(ง) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯครั้งที่ 2/2555 ได้มีมติอนุมัติให้ลงทุนเพิ่มเติมใน TICON Property, Inc. จำนวน 5.0 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 158 ล้านบาท และบริษัทฯได้มีการชำระเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนดังกล่าวในวันที่ 24 พฤษภาคม 2555

(จ) เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สอง) จากผลกำไรประจำปี 2554 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่ง ในจำนวนหุ้นละ 1.75 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8.75 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 13 มิถุนายน 2555

(ฉ) เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สาม) จากผลกำไรประจำปี 2554 และผลกำไรสำหรับครึ่งปีแรกของปี 2555 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่ง ในจำนวนหุ้นละ 2.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10.0 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2555

(ช) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2555 Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจำนวน 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

บริษัท	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ทุนเรียกชำระแล้ว		จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทฯถือ		สัดส่วนการลงทุน	
			2556 (พันบาท)	2555 (พันบาท)	2556 (พันหน่วย)	2555 (พันหน่วย)	2556 (ร้อยละ)	2555 (ร้อยละ)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	11,824,790	11,824,790	271,583	320,142	23.63	27.85
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	4,469,062	4,469,062	82,920	107,902	20.04	26.07
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	5,550,000	-	158,301	-	28.52	-

12.2 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(ก) มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2556	2555	2556	2555
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน				
เงินลงทุน	2,641,187	3,109,839	2,807,921	3,302,838
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,128,400)	(1,237,842)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	1,512,787	1,871,997	2,807,921	3,302,838
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์				
เงินลงทุน	897,498	1,176,546	916,129	1,190,607
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(256,485)	(293,467)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	641,013	883,079	916,129	1,190,607
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท				
เงินลงทุน	1,585,647	-	1,581,124	-
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(497,041)	-	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	1,088,606	-	1,581,124	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	3,242,406	2,755,076	5,305,174	4,493,445
มูลค่าต่อหน่วยของเงินลงทุน (บาท)				
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	5.57	5.85	10.34	10.32
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	7.73	8.18	11.05	11.03
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	6.88	-	9.99	-

กำไรจากการขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าในสัดส่วนเดียวกับที่บริษัทฯได้ถือหุ้นในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ หรือกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ("กองทุน") เป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อ "กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม"

(ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	157,653	140,614
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	54,396	28,605
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	4,522	-
รวม	216,571	169,219

(ค) เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	156,750	181,800
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	59,797	36,424
รวม	216,547	218,224

12.3 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ยอดยกมาต้นปี	4,286	3,005	4,493	3,179
ซื้อเงินลงทุน	1,631	1,648	1,631	1,648
ขายเงินลงทุน	(793)	(318)	(819)	(334)
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุน	217	169	-	-
เงินปันผลรับ	(217)	(218)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	5,124	4,286	5,305	4,493
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ยอดยกมาต้นปี	1,531	1,107		
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	505	459		
ลดลงระหว่างปี	(154)	(35)		
ยอดคงเหลือปลายปี	1,882	1,531		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	3,242	2,755		

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฯ ส่วนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงระหว่างปี เกิดจากการที่กองทุนฯมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอก และจากการที่บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯลดลง

ในระหว่างปี 2556 และ 2555 การเปลี่ยนแปลงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมที่สำคัญมีดังนี้

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2556	จำนวนที่ดินและอาคาร/จำนวนหน่วยลงทุน	ราคาขาย/ให้เช่า (ล้านบาท)	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	
27 ก.ย. 56	บริษัทฯขายที่ดินและโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2 โรงงาน	105	8	*
12-13 ธ.ค. 56	บริษัทฯให้เช่าที่ดินพร้อมโรงงานและให้เช่าที่ดินและขายโรงงานให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	38 โรงงาน	1,973	221	**
13 ธ.ค. 56	บริษัทย่อยให้เช่าที่ดินพร้อมคลังสินค้าและให้เช่าที่ดินและขายคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	50 คลังสินค้า	3,542	276	***
				505	
28 ก.พ. 56	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนขายที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	45	(3)	
2 ม.ค. - 17 ก.ย.56	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	52 ล้านหน่วย	639	(109)	
3 ม.ค. - 3 พ.ค.56	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	26 ล้านหน่วย	324	(37)	
21 มิ.ย. 56	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนขายที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	48	(2)	
19 ธ.ค. 56	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนขายที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	47	(3)	
				(154)	

* มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 104 ล้านบาท และ 106 ล้านบาท

** มูลค่ายุติธรรมของการให้เช่าที่ดินพร้อมโรงงานและให้เช่าที่ดินและขายโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 2,115 ล้านบาท และ 2,198 ล้านบาท

*** มูลค่ายุติธรรมของการให้เช่าที่ดินพร้อมคลังสินค้าและให้เช่าที่ดินและขายคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 3,340 ล้านบาท และ 3,406 ล้านบาท

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2555	จำนวนที่ดินและอาคาร/จำนวนหน่วยลงทุน	ราคาขาย (ล้านบาท)	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	
29 มี.ค. 55	บริษัทฯขายที่ดินและโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	11 โรงงาน	762	110	*
29 พ.ย. 55	บริษัทย่อยขายที่ดินและคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	36 คลังสินค้า	1,999	160	**
24 ธ.ค. 55	บริษัทฯขายที่ดินและโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	27 โรงงาน	1,572	189	***
				459	
17 ก.พ. - 28 ธ.ค. 55	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	24 ล้านหน่วย	265	(10)	
17 ก.พ. - 28 ธ.ค. 55	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	8 ล้านหน่วย	92	(18)	
16 ส.ค. 55	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนขายที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	74	(7)	
				(35)	

* มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 748 ล้านบาท และ 766 ล้านบาท

** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เท่ากับ 1,983 ล้านบาท และ 1,990 ล้านบาท

*** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เท่ากับ 1,564 ล้านบาท และ 1,571 ล้านบาท

12.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		มูลค่ายุติธรรมต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2556 (ล้านบาท)	2555 (ล้านบาท)	2556 (บาท)	2555 (บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2,906	3,650	10.7	11.4
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	912	1,273	11.0	11.8
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท	1,393	-	8.8	-
รวม	5,211	4,923		

12.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน 66 ล้านหน่วย (2555: 101 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 370 ล้านบาท (2555: 588 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 712 ล้านบาท (2555: 1,146 ล้านบาท) ถูกจำนำไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว และหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์จำนวน 22 ล้านหน่วย (2555: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 172 ล้านบาท (2555: 182 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 245 ล้านบาท (2555: 263 ล้านบาท) ถูกจำนำไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 32.5

12.6 ในระหว่างปี 2556 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2556 บริษัทฯลงทุนในกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอนอินดัสเทรียล โกรท ("กองทุนฯ") เป็นจำนวน 111 ล้านหน่วย ในราคา 1,110 ล้านบาท โดยเป็นสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนของกองทุนฯ

เมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2556 กองทุนฯได้จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีหน่วยลงทุน 555 ล้านหน่วย คิดเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 5,550 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทฯได้ซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในกองทุนฯเป็นจำนวน 47.3 ล้านหน่วย ในราคา 471 ล้านบาท โดยจำนวน 45 ล้านหน่วย คิดเป็นเงินจำนวน 450 ล้านบาท บริษัทฯได้ซื้อหน่วยลงทุนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ผลของรายการซื้อหน่วยลงทุนนี้ทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบริษัทฯในกองทุนฯเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 20 เป็นร้อยละ 28.52

12.7 ในระหว่างปี 2555 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (กองทุนฯ) ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 74 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.25 บาท เป็นผลให้กองทุนฯมีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 10,250 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 37 ล้านหน่วย ในราคา 375 ล้านบาท

(ข) เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์ ("กองทุน") ครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้เพิ่มเงินลงทุนของกองทุนฯเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการซื้อทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้าจำนวน 13 หลัง แบ่งเป็น 37 คูหา จาก บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,250 ล้านบาท

2. อนุมัติให้เพิ่มเงินทุนของกองทุนฯจำนวนไม่เกิน 2,250 ล้านบาท จากมูลค่าเงินกองทุนรวมเดิม 2,468 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 4,718 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 225 ล้านหน่วย และราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท

(ค) เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2555 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทุน") ครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้เพิ่มเงินลงทุนของกองทุนฯเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการซื้อทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 27 โรง จาก บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,650 ล้านบาท
2. อนุมัติให้เพิ่มเงินทุนของกองทุนฯจำนวนไม่เกิน 1,650 ล้านบาท จากมูลค่าเงินกองทุนรวมเดิม 10,250 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 11,890 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 165 ล้านหน่วย และราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท

(ง) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 176 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 11.35 บาท เป็นผลให้กองทุนฯมีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 4,469 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 62 ล้านหน่วย ในราคา 706 ล้านบาท

(จ) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทุนฯ") ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 151 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.45 บาท เป็นผลให้กองทุนฯมีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 11,825 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 43 ล้านหน่วย ในราคา 448 ล้านบาท

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

13.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย

13.1.1การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
1 มกราคม 2555	3,241,061	896,291	4,137,352	205,812	402,765	608,577	4,745,929
ซื้อเพิ่ม	1,958,288	3,830,712	5,789,000	-	-	-	5,789,000
จำหน่าย	(9,618)	-	(9,618)	(15,207)	(98,708)	(113,915)	(123,533)
โอนเข้า/โอนออก	(1,108,884)	(3,441,967)	(4,550,851)	591,577	1,564,351	2,155,928	(2,394,923)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	6,859	23,548	30,407	-	-	-	30,407
31 ธันวาคม 2555	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,868,408	2,650,590	8,046,880
ซื้อเพิ่ม	5,195,551	4,359,116	9,554,667	-	-	-	9,554,667
จำหน่าย	-	-	-	-	(57,462)	(57,462)	(57,462)
โอนเข้า/โอนออก	(900,796)	(2,990,928)	(3,891,724)	148,387	1,269,805	1,418,192	(2,473,532)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(96,022)	(96,022)	-	-	-	(96,022)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	16,023	37,344	53,367	-	-	-	53,367
31 ธันวาคม 2556	8,398,484	2,618,094	11,016,578	930,569	3,080,751	4,011,320	15,027,898
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2555	-	-	-	-	56,122	56,122	56,122
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	64,392	64,392	64,392
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(10,322)	(10,322)	(10,322)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	131,411	131,411	131,411
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	241,603	241,603	241,603
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	125,221	125,221	125,221
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(3,624)	(3,624)	(3,624)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(20,900)	(20,900)	(20,900)
31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	342,300	342,300	342,300
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2555	3,225,641	896,291	4,121,932	205,812	346,643	552,455	4,674,387
31 ธันวาคม 2555	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,626,805	2,408,987	7,805,277
31 ธันวาคม 2556	8,398,484	2,618,094	11,016,578	930,569	2,738,451	3,669,020	14,685,598
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2555							64,392
2556							125,221

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
1 มกราคม 2555	826,218	280,340	1,106,558	130,114	231,284	361,398	1,467,956
ซื้อเพิ่ม	654,308	720,524	1,374,832	-	-	-	1,374,832
จำหน่าย	(9,618)	-	(9,618)	(4,406)	(8,361)	(12,767)	(22,385)
โอนเข้า/โอนออก	(347,803)	(585,149)	(932,952)	358,031	658,469	1,016,500	83,548
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	6,859	22,665	29,524	-	-	-	29,524
31 ธันวาคม 2555	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	881,392	1,365,131	2,933,475
ซื้อเพิ่ม	344,769	823,346	1,168,115	-	-	-	1,168,115
จำหน่าย	-	-	-	-	(57,462)	(57,462)	(57,462)
โอนเข้า/โอนออก	(374,191)	(785,197)	(1,159,388)	(17,685)	104,301	86,616	(1,072,772)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(96,022)	(96,022)	-	-	-	(96,022)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	16,023	28,794	44,817	-	-	-	44,817
31 ธันวาคม 2556	1,116,565	409,301	1,525,866	466,054	928,231	1,394,285	2,920,151
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2555	-	-	-	-	43,772	43,772	43,772
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	35,658	35,658	35,658
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(2,597)	(2,597)	(2,597)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	139,410	139,410	139,410
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	216,243	216,243	216,243
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	46,417	46,417	46,417
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(3,624)	(3,624)	(3,624)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(22,657)	(22,657)	(22,657)
31 ธันวาคม 2556	-	-	-	-	236,379	236,379	236,379
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2555	810,798	280,340	1,091,138	130,114	187,512	317,626	1,408,764
31 ธันวาคม 2555	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	665,149	1,148,888	2,717,232
31 ธันวาคม 2556	1,116,565	409,301	1,525,866	466,054	691,852	1,157,906	2,683,772
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2555							35,658
2556							46,417

13.1.2 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	8,924,067	7,338,079	1,165,993	1,320,436
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า	6,111,801	4,373,972	2,845,628	2,306,016

ในปี 2556 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯและบริษัทย่อย 2 แห่ง ขณะที่ในปี 2555 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินเทียบเคียงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทร่วม ซึ่งประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับของบริษัทฯและบริษัทย่อย ทั้งนี้การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวจะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

13.1.3 รายจ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	11,112,600	5,396,290	1,621,888	1,568,344
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์	53,367	30,407	44,817	29,524
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.21	4.23	4.18	4.05

13.1.4 ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขายของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 4,676 ล้านบาท (2555: 2,952 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,682 ล้านบาท 2555: 1,159 ล้านบาท) ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

13.2.1การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2555	2,051,462	5,169,467	7,220,929
จำหน่าย	(716,563)	(1,973,915)	(2,690,478)
โอนเข้า/โอนออก	418,630	1,729,396	2,148,026
31 ธันวาคม 2555	1,753,529	4,924,948	6,678,477
จำหน่าย	(20,007)	(3,012,401)	(3,032,408)
โอนเข้า/โอนออก	698,045	1,508,231	2,206,276
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(497,000)	(2,253,943)	(2,750,943)
31 ธันวาคม 2556	1,934,567	1,166,835	3,101,402
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2555	-	905,466	905,466
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	282,405	282,405
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(262,963)	(262,963)
โอนเข้า/โอนออก	-	(129,482)	(129,482)
31 ธันวาคม 2555	-	795,426	795,426
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	196,939	196,939
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(320,146)	(320,146)
โอนเข้า/โอนออก	-	16,530	16,530
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(163,000)	(163,000)
31 ธันวาคม 2556	-	525,749	525,749
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2555	2,051,462	4,264,001	6,315,463
31 ธันวาคม 2555	1,753,529	4,129,522	5,883,051
31 ธันวาคม 2556	1,934,567	641,086	2,575,653

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	
2555 (268 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	282,405
2556 (รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง)	196,939

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2555	1,586,173	2,897,725	4,483,898
จำหน่าย	(488,488)	(881,119)	(1,369,607)
โอนเข้า/โอนออก	(18,068)	(77,059)	(95,127)
31 ธันวาคม 2555	1,079,617	1,939,547	3,019,164
จำหน่าย	(20,007)	(946,962)	(966,969)
โอนเข้า/โอนออก	366,751	660,846	1,027,597
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(256,000)	(451,943)	(707,943)
31 ธันวาคม 2556	1,170,361	1,201,488	2,371,849
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2555	-	661,411	661,411
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	124,954	124,954
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(163,400)	(163,400)
โอนเข้า/โอนออก	-	(139,410)	(139,410)
31 ธันวาคม 2555	-	483,555	483,555
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	89,806	89,806
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(108,537)	(108,537)
โอนเข้า/โอนออก	-	22,657	22,657
โอนออกเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(53,000)	(53,000)
31 ธันวาคม 2556	-	434,481	434,481
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2555	1,586,173	2,236,314	3,822,487
31 ธันวาคม 2555	1,079,617	1,455,992	2,535,609
31 ธันวาคม 2556	1,170,361	767,007	1,937,368
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2555 (111 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			124,954
2556 (รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง)			89,806

13.2.2มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	9,210,799	10,356,070	5,302,713	5,126,472

ในปี 2556 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทฯและบริษัทย่อย 2 แห่ง ขณะที่ในปี 2555 มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินเทียบเคียงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทร่วม ซึ่งประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับของบริษัทฯและบริษัทย่อย ทั้งนี้การประเมินมูลค่ายุตธรรมดังกล่าวจะใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

13.2.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 6 เดือน ถึง 12 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภายใน 1 ปี	407	486	237	252

13.2.4ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อยซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 2,302 ล้านบาท (2555: 3,232 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 979 ล้านบาท 2555: 1,230 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13.2.5อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มูลค่าตามบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่บริษัทฯให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ปีที่เริ่มมีสิทธิ	
2557	451,199
2558	25,238
รวม	476,437

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ หมายถึง ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานหรืออาคารโรงงานที่บริษัทฯให้สิทธิผู้เช่าเลือกที่จะซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญา (lease agreement with option to buy) โดยราคาซื้อขายที่ดินกำหนดจากราคาตลาดยุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการ และราคาซื้อขายอาคารโรงงานกำหนดจากราคาตลาด ณ วันที่เสนอสิทธิเลือกซื้ออาคารโรงงานแก่ผู้เช่า

14. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน						
1 มกราคม 2555	564,351	48,704	52,770	41,229	19,106	726,160
ซื้อเพิ่ม	-	38,621	5,548	9,778	5,643	59,590
จำหน่าย	-	(1,419)	(2,131)	(2,001)	(2,603)	(8,154)
โอนเข้า/โอนออก	212,301	3,609	32,971	-	-	248,881
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(758)	-	(21)	(100)	(879)
31 ธันวาคม 2555	776,652	88,757	89,158	48,985	22,046	1,025,598
ซื้อเพิ่ม	-	-	10,858	9,141	2,401	22,400
จำหน่าย	-	-	(15,511)	(1,465)	(3,185)	(20,161)
โอนเข้า/โอนออก	203,278	64,851	1,603	588	-	270,320
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	3,791	-	128	252	4,171
31 ธันวาคม 2556	979,930	157,399	86,108	57,377	21,514	1,302,328

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2555	38,455	6,868	42,448	29,067	12,299	129,137
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	20,696	3,556	3,071	6,419	3,397	37,139
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(88)	(2,130)	(1,916)	(2,593)	(6,727)
โอนเข้า/โอนออก	(2,609)	(516)	3,180	-	-	55
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(5)	-	(10)	(7)	(22)
31 ธันวาคม 2555	56,542	9,815	46,569	33,560	13,096	159,582
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	28,368	5,958	6,084	6,220	2,531	49,161
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	(5,824)	(1,380)	(2,675)	(9,879)
โอนเข้า/โอนออก	2,603	520	5,058	-	-	8,181
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	252	-	42	86	380
31 ธันวาคม 2556	87,513	16,545	51,887	38,442	13,038	207,425
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
1 มกราคม 2555	525,896	41,836	10,322	12,162	6,807	597,023
31 ธันวาคม 2555	720,110	78,942	42,589	15,425	8,950	866,016
31 ธันวาคม 2556	892,417	140,854	34,221	18,935	8,476	1,094,903
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						
2555						37,139
2556						49,161

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2555	-	24,168	28,924	16,660	69,752
ซื้อเพิ่ม	-	2,760	2,844	3,523	9,127
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,317)	(1,860)	(2,603)	(5,780)
โอนเข้า/โอนออก	12,950	-	-	-	12,950
31 ธันวาคม 2555	12,950	25,611	29,908	17,580	86,049
ซื้อเพิ่ม	-	6,618	5,400	2,401	14,419
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,763)	(783)	(1,970)	(4,516)
โอนเข้า/โอนออก	47,290	-	-	-	47,290
31 ธันวาคม 2556	60,240	30,466	34,525	18,011	143,242

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2555	-	19,989	22,004	10,953	52,946
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	174	-	3,225	2,925	6,324
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,317)	(1,788)	(2,593)	(5,698)
โอนเข้า/โอนออก	-	1,371	-	-	1,371
31 ธันวาคม 2555	174	20,043	23,441	11,285	54,943
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	1,026	-	2,869	2,100	5,995
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,723)	(712)	(1,460)	(3,895)
โอนเข้า/โอนออก	-	2,115	-	-	2,115
31 ธันวาคม 2556	1,200	20,435	25,598	11,925	59,158
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
1 มกราคม 2555	-	4,179	6,920	5,707	16,806
31 ธันวาคม 2555	12,776	5,568	6,467	6,295	31,106
31 ธันวาคม 2556	59,040	10,031	8,927	6,086	84,084
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					
2555					6,324
2556					5,995

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของทรัพย์สินดังกล่าวมีจำนวน 87 ล้านบาท (2555: 69 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 63 ล้านบาท 2555: 47 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 462 ล้านบาท (2555: 394 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 23 ล้านบาท 2555: 13 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

15. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	23,372	19,548
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	389	355
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	23,761	19,903
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	4,931	3,092
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	28,692	22,995
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	12,624	10,449
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	5,506	4,554
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	18,130	15,003
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	5,173	4,491
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	23,303	19,494
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	10,748	9,099
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	5,631	4,900
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	5,389	3,501

16. เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละต่อปี)	2556	2555	2556	2555
เงินกู้ยืมระยะสั้น	2.93 – 3.06	2,108,000	740,000	2,108,000	740,000
หนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	-	-	5,084	-	5,084
รวม		2,108,000	745,084	2,108,000	745,084

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯมีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 1,055 ล้านบาท (2555: 390 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 746 ล้านบาท (2555: 833 ล้านบาท) และหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 370 ล้านบาท (2555: 588 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 712 ล้านบาท (2555: 1,146 ล้านบาท) ถูกจดจำนองหรือจำนำเป็นประกันหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์ วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	554,073	450,087	136,779	108,552
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,288	57,080	5,427	57,922
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	85	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	120,649	95,512	120,246	95,379
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	214	3,206	214	3,206
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	87,313	60,178	48,488	47,527
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	765,622	666,063	311,154	312,586

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

18.1 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

		เงินกู้ยืมคงเหลือ				เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	2556	2555	2556	2555	ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	2 กรกฎาคม 2555	74	-	74	-	8 ปี	ทุก 6 เดือน	ธันวาคม 2556 - มิถุนายน 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
2.	29 สิงหาคม 2555	108	23	108	23	7 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2558 - ธันวาคม 2562	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
3.	5 กันยายน 2555	300	-	-	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	กันยายน 2558 - กันยายน 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
4.	30 ตุลาคม 2555	603	249	-	-	10 ปี	ทุก 6 เดือน	มกราคม 2559 - กรกฎาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
5.	22 พฤศจิกายน 2555	164	83	164	83	8 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2559 – ธันวาคม 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
6.	29 พฤศจิกายน 2556	5	-	5	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2560 – ธันวาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
รวมเงินกู้ยืม		1,254	355	351	106				
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		(45)	-	(45)	-				
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว – สุทธิ		1,209	355	306	106				

18.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	354,660	105,840
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	1,028,557	374,756
หัก: จ่ายคืนระหว่างปี	(129,350)	(129,350)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	1,253,867	351,246

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวมประมาณ 4,866 ล้านบาท (2555: 5,044 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อย และที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 5,750 ล้านบาท (2555: 5,745 ล้านบาท) ถูกจดจำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯมีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยในวงเงิน 4,067 ล้านบาท (2555: 2,961 ล้านบาท)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

19. หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของหุ้นกู้รวม 11,610 ล้านบาท (2555: 9,500 ล้านบาท) โดยหุ้นกู้ทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ทั้งนี้หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดที่สำคัญบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยรายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย		จำนวน		อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
		2556	2555	2556	2555			
		(ล้านหน่วย)	(ล้านหน่วย)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)		
3/2552	19 พฤศจิกายน 2552	-	1.00	-	1,000	4.300%	3.5 ปี	19 พฤษภาคม 2556
1/2553	12 กุมภาพันธ์ 2553	-	0.55	-	550	3.400%	3 ปี	12 กุมภาพันธ์ 2556
1/2553	12 กุมภาพันธ์ 2553	0.25	0.25	250	250	4.280%	5 ปี	12 กุมภาพันธ์ 2558
2/2553	5 กรกฎาคม 2553	-	0.50	-	500	3.100%	3 ปี	5 กรกฎาคม 2556
3/2553	3 กันยายน 2553	-	0.30	-	300	3.350%	3 ปี	3 กันยายน 2556
3/2553	3 กันยายน 2553	0.20	0.20	200	200	3.730%	5 ปี	3 กันยายน 2558
4/2553	29 กันยายน 2553	0.28	0.28	280	280	3.400%	4 ปี	29 กันยายน 2557
4/2553	29 กันยายน 2553	0.22	0.22	220	220	3.520%	5 ปี	29 กันยายน 2558
1/2554	20 พฤษภาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.230%	5 ปี	20 พฤษภาคม 2559
2/2554	8 กรกฎาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.780%	7 ปี	8 กรกฎาคม 2561
3/2554	28 ธันวาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.500%	5 ปี	28 ธันวาคม 2559
4/2554	30 ธันวาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.500%	5 ปี	30 ธันวาคม 2559
1/2555	10 มกราคม 2555	0.10	0.10	100	100	4.500%	5 ปี	10 มกราคม 2560
2/2555	20 มกราคม 2555	0.80	0.80	800	800	4.000%	2 ปี	20 มกราคม 2557
3/2555	18 พฤษภาคม 2555	0.80	0.80	800	800	4.280%	3 ปี	18 พฤษภาคม 2558
4/2555	5 กรกฎาคม 2555	0.50	0.50	500	500	4.490%	5 ปี	5 กรกฎาคม 2560
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.70	0.70	700	700	4.050%	3 ปี	17 สิงหาคม 2558
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.30	0.30	300	300	4.170%	5 ปี	17 สิงหาคม 2560
6/2555	26 กันยายน 2555	1.00	1.00	1,000	1,000	4.800%	10 ปี	26 กันยายน 2565
1/2556	11กุมภาพันธ์ 2556	0.50	-	500	-	3.620%	3 ปี	11 กุมภาพันธ์ 2559
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	0.30	-	300	-	3.600%	3 ปี	15 พฤษภาคม 2559
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	1.20	-	1,200	-	4.000%	5 ปี	15 พฤษภาคม 2561
2/2556	15 พฤษภาคม 2556	0.50	-	500	-	4.300%	7 ปี	15 พฤษภาคม 2563
3/2556	12 กันยายน 2556	0.60	-	600	-	4.130%	3 ปี	12 กันยายน 2559
3/2556	12 กันยายน 2556	0.30	-	300	-	4.730%	5 ปี	12 กันยายน 2561
4/2556	8 ตุลาคม 2556	0.44	-	440	-	4.490%	3 ปี 11 เดือน 12 วัน	20 กันยายน 2560
5/2556	18 ตุลาคม 2556	0.62	-	620	-	4.850%	6 ปี	18 ตุลาคม 2562
		11.61	9.50	11,610	9,500			

19.1 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555
หุ้นกู้	11,610,000	9,500,000
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,080,000)	(2,350,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	10,530,000	7,150,000

19.2 การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555
ยอดคงเหลือต้นปี	9,500,000	6,150,000
บวก: ออกเพิ่มระหว่างปี	4,460,000	4,200,000
หัก: ไถ่ถอนระหว่างปี	(2,350,000)	(850,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	11,610,000	9,500,000

20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	21,573	18,934	18,328	16,167
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,541	1,952	2,028	1,584
ต้นทุนดอกเบี้ย	859	757	766	647
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(80)	(70)	(80)	(70)
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	452	-	1,309	-
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	25,345	21,573	22,351	18,328

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	2,541	1,952	2,028	1,584
ต้นทุนดอกเบี้ย	859	757	766	647
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	3,400	2,709	2,794	2,231
ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,400	2,709	2,794	2,231

ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสะสมของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของกำไรสะสม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 มีจำนวน 0.5 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: 1.3 ล้านบาท)

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)	(ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	3.9	4.0	3.9	4.0
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	4.0-14.0	3.5 - 5.0	4.0-14.0	3.5 - 5.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน (ขึ้นกับช่วงอายุ)				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ และจำนวนภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสบการณ์สำหรับปีปัจจุบันและสามปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	จำนวนภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์		จำนวนภาระผูกพันที่ถูกปรับปรุงจากผลของประสบการณ์	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ปี 2556	25,345	22,351	(553)	516
ปี 2555	21,573	18,328	-	-
ปี 2554	18,934	16,167	-	-
ปี 2553	16,400	14,081	-	-

21. ทุนเรือนหุ้น

21.1 ทุนจดทะเบียน

การเปลี่ยนแปลงในทุนจดทะเบียนระหว่างปี 2555 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติการออกหุ้นสามัญจำนวน 15.0 ล้านหุ้น เพื่อสำรองไว้สำหรับรองรับการปรับสิทธิ และ/หรือการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิทุกชุดที่มีอยู่ในปัจจุบันของบริษัทฯและใบสำคัญแสดงสิทธิทุกชุดที่จะมีการออกในอนาคต

ข) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 1,117.3 ล้านบาท เป็น 1,037.3 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้ออกจำนวน 80.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 80.0 ล้านบาท บริษัทฯได้จดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2555

ค) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,037.3 ล้านบาท เป็น 1,263.7 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 226.49 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้เพื่อจัดสรรไว้สำหรับการใช้สิทธิของ TSRs จำนวนไม่เกิน 97.63 ล้านหุ้น การใช้สิทธิของ TICON-W6 จำนวนไม่เกิน 33.86 ล้านหุ้น การปรับสิทธิและ/หรือการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทฯจำนวนไม่เกิน 15.0 ล้านหุ้น และเพื่อรองรับการออก Taiwan Depository Receipts (TDRs) จำนวนไม่เกิน 80.0 ล้านหุ้น บริษัทฯได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2555

21.2 รายการกระทบยอดทุนที่ออกและชำระแล้ว

รายการ	จำนวนหุ้น	ทุนชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	วันที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์
	(พันหุ้น)	(พันบาท)	(พันบาท)	
<u>หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว</u>				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005	781,005	3,510,089	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1/2555				
TICON-T1	96,465	96,465	868,182	1 พฤศจิกายน 2555
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,470	877,470	4,378,271	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4/2555				
TICON-W6 ครั้งที่ 1/2556	7,316	7,316	49,525	4 มกราคม 2556
TICON-W3 ครั้งที่ 1/2556	4,958	4,958	88,473	4 เมษายน 2556
TICON-W6 ครั้งที่ 2/2556	22,366	22,366	151,392	4 เมษายน 2556
TICON-W6 ครั้งที่ 3/2556	170	170	1,152	5 กรกฎาคม 2556
TICON-W3 ครั้งที่ 3/2556	1	1	8	4 ตุลาคม 2556
TICON-W6	96	96	651	4 ตุลาคม 2556
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	912,377	912,377	4,669,472	

22. ใบสำคัญแสดงสิทธิและใบแสดงสิทธิ

22.1 รายละเอียดที่สำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ มีดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	ออกให้แก่	วันที่ออก	จำนวนหน่วยที่ออก	อายุ	อัตราใช้สิทธิที่มีผลบังคับใช้ ล่าสุดต่อ 1 หน่วย	ราคาใช้สิทธิที่มีผลบังคับใช้ ล่าสุด ต่อ 1 หุ้นสามัญ	วันที่ใช้สิทธิ
TICON-W3	ผู้ถือหุ้นเดิม	3 กุมภาพันธ์ 2552	219,353,636	5 ปี	1.06150	18.841	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2553 เป็นต้นไป
TICON-W6	กรรมการและพนักงาน	4 ตุลาคม 2555	32,883,000	2 ปี	1.02997	7.767	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2555 เป็นต้นไป
		รวม	252,236,636				

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 มีมติดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติให้บริษัทฯออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights: TSRs) หรือ TICON-T1 จำนวน 97,625,081 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบแสดงสิทธิที่ออก:	97,625,081 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	97,625,081 หุ้น
อายุใบแสดงสิทธิ:	60 วัน นับจากวันที่ออกใบแสดงสิทธิ
วันที่ออกใบแสดงสิทธิ:	28 สิงหาคม 2555
วันสิ้นสุดอายุของใบแสดงสิทธิ:	26 ตุลาคม 2555
ราคาเสนอขายต่อหน่วย:	0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ:	10.000 บาทต่อหุ้น
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.00000 หุ้น
ลักษณะการเสนอขาย:	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ข) อนุมัติให้บริษัทฯออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 จำนวน 32,883,000 หน่วย เพื่อจัดสรรในลักษณะการเสนอขายต่อประชาชน ให้แก่กรรมการ/พนักงานและเพื่อทดแทนใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก:	32,883,000 หน่วย (ซึ่งเป็นจำนวนที่เท่ากับใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 ที่ออกทั้งหมด)
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	33,861,598 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ:	2 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ:	4 ตุลาคม 2555
วันสิ้นสุดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ:	3 ตุลาคม 2557

ราคาเสนอขายต่อหน่วย:	0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ:	7.769 บาทต่อหุ้น (ราคาการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.02976 หุ้น (อัตราการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
ลักษณะการเสนอขาย:	จัดสรรในลักษณะการเสนอขายต่อประชาชนให้แก่กรรมการและพนักงาน ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 รวมถึงผู้ถือ TICON-W5 ที่ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการและพนักงานแล้วและที่อาจจะลาออกจากการเป็นกรรมการและพนักงานก่อนวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่มีความประสงค์ที่จะรับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 เพื่อทดแทนใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5
ระยะเวลาห้ามใช้สิทธิ (Lock-up period):	3 กรกฎาคม 2555 ถึง 27 ธันวาคม 2555

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 ที่ออกเท่ากับ 3.789 บาทต่อหน่วย และ TICON-W5 เท่ากับ 3.825 บาทต่อหน่วย (ปรับลดโดยคำนึงถึงจำนวนหุ้นที่จะเกิดจากการใช้สิทธิของ TICON-W3 และ TICON-W6 เต็มจำนวน) ข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ สรุปได้ดังนี้

แบบจำลองที่ใช้	- Binomial option pricing model
อัตราเงินปันผล	- ร้อยละ 5.05 ต่อปี
ความผันผวนของหุ้น (2 ปี)	- ร้อยละ 29.56 ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง	- ร้อยละ 3.17 ต่อปี
ราคาหุ้นสามัญรองรับ (ณ วันที่อนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ)	- 12.90 บาทต่อหุ้น
อัตราการยกเลิกสิทธิในการใช้สิทธิซื้อหุ้นภายหลังการพ้นสภาพพนักงาน	- ร้อยละ 0 ต่อปี
จำนวนวันที่ซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (เฉลี่ย 2 ปี)	- 243 วันต่อปี

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯมิได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมส่วนเพิ่มสำหรับโครงการออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ/พนักงานดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 (ตราสารทุนที่ยกเลิก)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 (ตราสารทุนที่ยกเลิก) ถูกยกเลิกในวันที่ 4 ตุลาคม 2555 โดยวันดังกล่าวเป็นวันที่มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) ของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2555

22.2 การเปลี่ยนแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯในระหว่างปี

ใบสำคัญแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่มีการใช้สิทธิในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556
TICON-W3	219,349,803	(4,672,034)	214,677,769
TICON-W6	25,778,000	(21,977,690)	3,800,310
รวม	245,127,803	(26,649,724)	218,478,079

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2556 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W3 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 4,671,573 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4,957,887 หุ้น ในราคาหุ้นละ18.845 บาท และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 21,719,090 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 22,365,442 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.769 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 912,109,603 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2556 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน 2556 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2556 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W3 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 61 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 64 หุ้น ในราคาหุ้นละ 18.841 บาท และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 165,200 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 170,149 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.767 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 912,279,816 บาท กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2556 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 10 กรกฎาคม 2556 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2556 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W3 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 400 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 424 หุ้น ในราคาหุ้นละ 18.841 บาท และผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 93,400 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 96,199 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.767 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 912,376,439 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2556 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 10 ตุลาคม 2556 เป็นต้นไป

23. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

24. รายได้และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	3,037	4,364	481	2,366
ขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	1,626	-	1,256	-
	4,663	4,364	1,737	2,366
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์				
ขายอาคารและที่ดิน	1,993	2,691	223	1,305
ขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	893	-	706	-
	2,886	2,691	929	1,305

25. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	169,986	146,818	126,834	111,291
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	376,495	389,443	146,708	171,490
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	62,283	107,326	27,579	73,736
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	43,712	39,894	33,988	29,441
โอนกลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	-	(15,420)	-	(15,420)

26. ภาษีเงินได้

26.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	118,987	332,328	116,834	277,913
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	158,215	(72,280)	110,342	(3,021)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	277,202	260,048	227,176	274,892

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,691,437	1,556,620	1,371,242	1,508,205
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล:				
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	20%	23%	20%	23%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	338,287	358,023	274,248	346,887
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การส่งเสริมการลงทุน (หมายเหตุ 26)	(173,895)	(99,484)	(3,986)	(2,083)
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	-	-	(49,834)	(55,666)
ค่าใช้จ่ายและรายได้ที่ไม่สามารถนำมา (หัก) บวกทางภาษีได้	112,810	1,509	6,748	(14,246)
รวม	(61,085)	(97,975)	(47,072)	(71,995)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	277,202	260,048	227,176	274,892

ในเดือนตุลาคม 2554 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และเป็นร้อยละ 20 ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป และในเดือนธันวาคม 2554 ได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวสำหรับปี 2555 ถึง 2557 บริษัทฯ ได้สะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีดังกล่าวในการคำนวณภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามที่แสดงไว้ข้างต้นแล้ว

26.2 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	247,537	260,422	-	-
รายได้ที่ยังไม่รับรู้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	4,318	-	3,548
สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน	5,069	4,314	4,470	3,665
หนี้สงสัยจะสูญ	106	234	106	234
รายได้รับล่วงหน้า	-	1,535	-	1,004
เงินมัดจำจากลูกค้า	9,682	-	6,703	-
รวม	262,394	270,823	11,279	8,451
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	2,390	3,853	2,107	3,341
รายได้จากการขายอาคารตามสัญญาเช่าการเงิน	151,248	-	114,403	-
รวม	153,638	3,853	116,510	3,341
	108,756	266,970	(105,231)	5,110

27. การส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยสองแห่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ ดังนี้

บริษัท	เลขที่บัตรส่งเสริม	วันที่เริ่มได้รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	2321(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2320(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2322(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2324(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2325(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2323(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ไฮเทค)
	2326(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2327(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)

บริษัท	เลขที่บัตรส่งเสริม	วันที่เริ่มได้รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
	2407(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2408(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2760(2)/2555	16 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2931(2)/2555	29 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	1129(2)/2556	18 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	1128(2)/2556	20 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	1282(2)/2556	10 มกราคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (เหมราช)
	1283(2)/2556	10 มกราคม 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (กบินทร์บุรี)
	1363(2)/2556	25 มกราคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	1676(2)/2556	7 มีนาคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	1814(2)/2556	30 เมษายน 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2482(2)/2556	6 สิงหาคม 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (กบินทร์บุรี)
	2616(2)/2556	13 กันยายน 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะซิตี้)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	1720(1)/2544	20 ธันวาคม 2544	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรม
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	2142(2)/2550	1 กรกฎาคม 2550	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (บางนา-ตราด)
	1766(2)/2551	1 กรกฎาคม 2551	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (วังน้อย)
	1648(2)/2553	1 สิงหาคม 2553	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2529(2)/2554	26 ตุลาคม 2554	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2480(2)/2556	16 กรกฎาคม 2556	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (ศรีราชา)
	2481(2)/2556	30 กรกฎาคม 2556	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (แหลมฉบัง 2)
	2677(2)/2556	17 ตุลาคม 2556	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (เหมราช)
	อก 0908/014863*	26 ธันวาคม 2556	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ ปราจีนบุรี)

* อยู่ระหว่างการรับบัตรการส่งเสริมการลงทุน

รายได้ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจำแนกตามกิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมและไม่ได้รับการส่งเสริม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 แยกเป็นส่วนดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ส่วนที่ได้รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	613,661	447,734	496,029	605,278	1,109,690	1,053,012
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	56,450	117,207	56,450	117,207
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,732,764	1,093,342	930,274	3,271,108	4,663,038	4,364,450
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	1,222	1,260	24,766	21,756	25,988	23,016
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	-	-	152,591	105,074	152,591	105,074
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	170,096	39,762	170,096	39,762
ดอกเบี้ยรับ	2,470	461	4,683	12,865	7,153	13,326
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	-	-	69,654	82,705	69,654	82,705
รายได้อื่น	12,074	315	43,279	45,112	55,353	45,427
รวม	4,362,191	1,543,112	1,947,822	4,300,867	6,310,013	5,843,979

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ส่วนที่ได้รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง	146,373	24,794	439,864	532,341	586,237	557,135
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	49,622	101,716	49,622	101,716
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	807,203	-	930,274	2,365,550	1,737,477	2,365,550
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	-	-	8,638	7,089	8,638	7,089
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	38,250	28,750	38,250	28,750
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	216,548	218,224	216,548	218,224
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	-	-	133,371	101,701	133,371	101,701
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	143,901	24,143	143,901	24,143
ดอกเบี้ยรับ	1,644	-	389,512	234,872	391,156	234,872
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	-	-	10,000	72,705	10,000	72,705
รายได้อื่น	-	-	42,131	44,923	42,131	44,923
รวม	955,220	24,794	2,402,111	3,732,014	3,357,331	3,756,808

28. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2556	2555	2556	2555	2556	2555
	(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,414,235	1,296,572	905,709	798,744*	1.56	1.62
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W3	-	-	9,504	-		
TICON-W5	-	-	-	10,266		
TICON-T1	-	-	-	3,478		
TICON-W6	-	-	5,792	3,274		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	1,414,235	1,296,572	921,005	815,762	1.54	1.59

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2556 (พันบาท)	2555 (พันบาท)	2556 (พันหุ้น)	2555 (พันหุ้น)	2556 (บาท)	2555 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,144,067	1,233,313	905,709	798,744*	1.26	1.54
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W3	-	-	9,504	-		
TICON-W5	-	-	-	10,266		
TICON-T1	-	-	-	3,478		
TICON-W6	-	-	5,792	3,274		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	1,144,067	1,233,313	921,005	815,762	1.24	1.51

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (TICON-W3) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ไม่ถูกนำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของหุ้นสามัญ

29. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือ กรรมการผู้จัดการ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 4 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน
- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า
- ส่วนงานธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
- ส่วนงานบริหารจัดการทั่วไป

บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดสอบทานผลการดำเนินงานของแต่ละหน่วยธุรกิจแยกจากกันเพื่อวัตถุประสงค์ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรและการประเมินผลการปฏิบัติงาน บริษัทฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน

การบันทึกบัญชีสำหรับรายการระหว่างส่วนงานที่รายงานเป็นไปในลักษณะเดียวกับการบันทึกบัญชีสำหรับรายการธุรกิจกับบุคคลภายนอก

ข้อมูลรายได้ กำไร และสินทรัพย์รวมของส่วนงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	บริหารจัดการทั่วไป	อื่นๆ	รวมส่วนงานที่รายงาน	รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,375	3,430	56	153	295	6,309	(6)	6,303
ดอกเบี้ยรับ	391	1	-	-	-	392	(385)	7
ดอกเบี้ยจ่าย	(506)	(319)	-	-	-	(825)	288	(537)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(96)	(103)	-	-	-	(199)	2	(197)
ส่วนแบ่งผลกำไรหรือขาดทุนจากบริษัทร่วมที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	48	(182)	-	-	-	(134)	-	(134)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(192)	(38)	-	(17)	(30)	(277)	-	(277)
กำไรของส่วนงาน	**734**	**458**	**(3)**	**84**	**225**	**1,498**	**(84)**	**1,414**
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	**8,769**	**17,673**	**-**	**-**	**-**	**26,442**	**9**	**26,451**
เงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	1,919	1,323	-	-	-	3,242	-	3,242
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวม เครื่องมือทางการเงิน และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,272	8,452	-	-	-	9,724	-	9,724

(หน่วย: ล้านบาท)

สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2555	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า	ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง	บริหารจัดการทั่วไป	อื่นๆ	รวมส่วนงานที่รายงาน	รายการปรับปรุงและตัดรายการระหว่างกัน	งบการเงินรวม
รายได้จากลูกค้าภายนอก	2,978	2,469	117	105	168	5,837	(6)	5,831
ดอกเบี้ยรับ	235	1	-	-	-	236	(223)	13
ดอกเบี้ยจ่าย	(394)	(184)	-	-	-	(578)	176	(402)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(118)	(154)	-	-	-	(272)	4	(268)
ส่วนแบ่งผลกำไรหรือขาดทุนจากบริษัทร่วมที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	(141)	(113)	-	-	-	(254)	-	(254)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(216)	(38)	-	-	(6)	(260)	-	(260)
กำไรของส่วนงาน	**717**	**390**	**(8)**	**80**	**152**	**1,331**	**(34)**	**1,297**
สินทรัพย์รวมของส่วนงาน	**8,929**	**10,727**	**-**	**-**	**-**	**19,656**	**80**	**19,736**
เงินลงทุนในบริษัทร่วม และกิจการร่วมค้าที่บันทึกตามวิธีส่วนได้เสีย	1,872	883	-	-	-	2,755	-	2,755
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ที่ไม่รวม เครื่องมือทางการเงิน และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	1,731	4,375	-	-	-	6,106	40	6,146

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือประเทศไทย ดังนั้นรายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนหนึ่งราย เป็นจำนวนเงินประมาณ 4,560 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน และส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า (ในปี 2555 มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองราย เป็นจำนวนเงิน 2,334 ล้านบาท และ 1,999 ล้านบาท ซึ่งมาจากส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงาน และส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้า)

30. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้ในอัตราร้อยละ 2 - 4 ของค่าจ้าง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวน 4 ล้านบาท (2555: 3 ล้านบาท)

31. เงินปันผล

เงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 ประกอบด้วย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	เงินปันผลต่อหุ้น
		(พันบาท)	(บาท)
เงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2555	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2556	912,064	1.0
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2556		912,064	1.0
เงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีหลังของปี 2554	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555	156,201	0.2
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2555		156,201	0.2

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

32.1 สัญญาเช่าระยะยาว

ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยรวม 6 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

สัญญาเลขที่	ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า	
21/2538 -นฉ	13 ธันวาคม 2538 - 12 ธันวาคม 2568	4.70 ล้านบาทต่อปี	(ก)
14/2540-นฉ	14 พฤศจิกายน 2540 - 13 พฤศจิกายน 2570	0.66 ล้านบาทต่อปี	(ก)
8/2542-นฉ	18 สิงหาคม 2542 - 17 สิงหาคม 2572	2.21 ล้านบาทต่อปี	(ก)
9/2544-นฉ	6 มิถุนายน 2544 - 31 ธันวาคม 2561	5.59 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ.ค 002/2548	25 มกราคม 2548 - 31 ธันวาคม 2561	0.75 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ. 005/2549	25 เมษายน 2549 - 31 ธันวาคม 2561	2.08 ล้านบาทต่อปี	(ข)

(ก) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 10 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

(ข) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 5 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

ข) บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 14-15 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2555 ถึงมิถุนายน 2558

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	498	33	25	25
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	86	99	56	68
มากกว่า 5 ปี	67	86	67	79

32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าในอนาคต	1,168	2,809	850	842
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,625	1,234	42	30
สัญญาถมที่ดิน	16	-	-	-
สัญญาจ้างซ่อมโรงงานและคลังสินค้า	3	7	3	6
รวม	2,812	4,050	895	878

32.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

(ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯมีการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 111 ล้านบาท (2555: 116 ล้านบาท)

(ข) ยอดคงเหลือของหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันในการดำเนินงานมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วัตถุประสงค์เพื่อค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	35	35	24	24
สาธารณูปโภคในโครงการ	16	15	5	5
การดำเนินงานในการก่อสร้างอาคารโรงงาน	12	11	8	8
รวม	63	61	37	37

32.4 สินทรัพย์ที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีที่ดินที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 108 ไร่ (2555: 108 ไร่) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 68 ไร่ 2555: 68 ไร่) ซึ่งที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 245 ล้านบาท (2555: 245 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 152 ล้านบาท 2555: 152 ล้านบาท) และแสดงภายใต้หัวข้อ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

32.5 การค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") เป็นจำนวน 27 คลังสินค้า ได้รับประกันค่าเช่าและบริการขั้นต่ำหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าจำนวนหนึ่งที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทุนฯในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 188 ล้านบาทต่อปี กล่าวคือ ในกรณีที่รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่ามีจำนวนต่ำกว่าจำนวนเงินรับประกันข้างต้น บริษัทฯจะเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายชดเชยส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ

บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกรายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") ได้รับประกันค่าเช่าและบริการของอาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลังเป็นระยะเวลา 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ในอัตราเดียวกับค่าเช่าของผู้เช่าในปัจจุบันสำหรับช่วงเวลาดังกล่าว หากไม่มีผู้เช่าคลังสินค้า ทั้งนี้ไม่รวมถึงการผิดนัดหรือไม่ชำระค่าเช่าของผู้เช่า

บริษัทฯและบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท ("กองทุนฯ") ได้รับประกันค่าเช่าและบริการของโรงงานจำนวน 38 หลัง และคลังสินค้าจำนวน 50 หลัง เป็นระยะเวลาไม่เกิน 1 ปี โดยเริ่มตั้งแต่ 12 และ 13 ธันวาคม 2556 ถึงวันที่ 11 และ 12 ธันวาคม 2557 ในอัตราเดียวกับค่าเช่าของผู้เช่ารายสุดท้ายก่อนหน้าที่กองทุนฯจะลงทุนในโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าว หากไม่มีผู้เช่าโรงงานและคลังสินค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์จำนวน 22 ล้านหน่วย (2555: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 172 ล้านบาท (2555: 182 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 245 ล้านบาท (2555: 263 ล้านบาท) ไว้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการรับประกันค่าเช่าและบริการดังกล่าว

32.6 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯมีส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.8 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา

33. เครื่องมือทางการเงิน

33.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 "การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน" ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ บริษัทฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า/ขายโรงงาน คลังสินค้าและการรับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	(ล้านบาท)						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	422	-	-	345	1	768	0.30, 2.43
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	79	79	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	42	42	-
	422	-	-	345	122	889	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	2,108	-	-	-	-	2,108	3.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	766	766	-
หุ้นกู้	1,080	8,410	2,120	-	-	11,610	4.18
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	358	349	-	-	707	4.50
เงินกู้ยืมระยะยาว	45	1,209	-	-	-	1,254	4.95
	3,233	9,977	2,469	-	766	16,445	

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	(ล้านบาท)						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	731	-	-	359	3	1,093	0.62, 3.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	76	76	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	2	-	2	2.20
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	97	97	-
	731	-	-	361	176	1,268	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	740	-	-	-	5	745	3.68
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	666	666	-
หุ้นกู้	2,350	5,800	1,350	-	-	9,500	4.17
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	355	-	-	355	5.11
	3,090	5,800	1,705	-	671	11,266	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
	(ล้านบาท)						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	412	-	-	91	-	503	0.60, 2.43
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	121	121	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	14	14	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	9,076	-	9,076	4.12
	412	-	-	9,167	135	9,714	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	2,108	-	-	-	-	2,108	3.03
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	311	311	-
หุ้นกู้	1,080	8,410	2,120	-	-	11,610	4.18
เงินกู้ยืมระยะยาว	45	306	-	-	-	351	4.93
	3,233	8,716	2,120	-	311	14,380	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
	(ล้านบาท)						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	731	-	-	119	-	850	0.85, 3.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	53	53	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	21	21	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,390	-	-	-	5,390	4.35
	731	5,390	-	119	74	6,314	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	740	-	-	-	5	745	3.68
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	313	313	-
หุ้นกู้	2,350	5,800	1,350	-	-	9,500	4.17
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	106	-	-	106	4.56
	3,090	5,800	1,456	-	318	10,664	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อสินค้าเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกินหนึ่งปีเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศดังนี้

สกุลเงิน	หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555	2556	2555
	(ล้าน)	(ล้าน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐอเมริกา	-	0.2	-	30.7775

33.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

34. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.0:1 (2555: 1.5:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.7:1 (2555: 1.3:1)

35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

(ก) เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2557 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้รวม 1.6 ล้านหน่วย หรือเป็นจำนวนเงินรวม 1,600 ล้านบาท โดยหุ้นกู้ทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ไม่มีสิทธิแปลงสภาพ และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ หุ้นกู้ดังกล่าวมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
1/2557	17 มกราคม 2557	1.00	1,000	3.890%	3 ปี	17 มกราคม 2560
1/2557	17 มกราคม 2557	0.60	600	4.710%	5 ปี	17 มกราคม 2562

(ข) ในเดือนมกราคม 2557 บริษัทฯได้ซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไทคอน อินดัสเทรียล โกรท จำนวน 25.1 ล้านหน่วย ในราคา 251 ล้านบาท

(ค) เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2557 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W3 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 18,461 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 19,593 หุ้น ในราคาหุ้นละ 18.841บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 912,396,032 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2557 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2557 เป็นต้นไป

(ง) เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ได้แจ้งการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมและผลการดำเนินงานของกองทุนฯระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ในจำนวนหน่วยลงทุนละ 0.226 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 14 มีนาคม 2557

(จ) เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2557 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทุนฯ") ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ได้แจ้งการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมและผลการดำเนินงานของกองทุนฯระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 ในจำนวนหน่วยลงทุนละ 0.185 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 14 มีนาคม 2557

(ฉ) เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2557 ของบริษัทฯ ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. ให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2557 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 22 เมษายน 2557 เพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2556 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1 บาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 16 พฤษภาคม 2557

2. อนุมัติการออกและเสนอขายใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights "TSRs") ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 182.5 ล้านหน่วย โดยไม่คิดมูลค่าในอัตราส่วนหุ้นสามัญเดิม 5 หุ้น ได้รับการจัดสรร TSRs 1 หน่วย ซึ่ง TSRs มีอายุไม่เกิน 2 เดือน นับจากวันที่ออก โดย TSRs 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทได้ 1 หุ้น

3. อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 1,263.7 ล้านบาท เป็น 932.7 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้ออกจำนวน 331 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 331 ล้านบาท

4. อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 932.7 ล้านบาท เป็น 1,115.2 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 182.5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้เพื่อจัดสรรไว้สำหรับการใช้สิทธิของ TSRs จำนวนไม่เกิน 182.5 ล้านหุ้น

5. อนุมัติการเสนอขายและ/หรือการให้เช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า รวมประมาณ 52 หลัง และมีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 255,850 ตารางเมตร ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust "REIT") ทั้งนี้ บริษัทฯคาดว่าจะขายและ/หรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวในไตรมาส 3 ปี 2557

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2557

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2555

ERNST & YOUNG

Ernst & Young Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 0777
Fax: +66 2264 0789-90
www.ey.com

บริษัท สำนักงาน เอินส์ท แอนด์ ยัง จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 0777
โทรสาร: +66 2264 0789-90
www.ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

รุ้งนภา เลิศสุวรรณกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน เอินส์ท แอนด์ ยัง จำกัด
กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2556

A member firm of Ernst & Young Global Limited

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	*6, 7*	361,543,112	136,828,636	120,475,731	66,255,173
เงินลงทุนชั่วคราว	*6, 8*	731,117,724	950,000,000	730,000,000	950,000,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	*6, 9*	119,238,832	106,896,151	62,571,613	60,164,312
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	*6*	126,077,056	62,046,957	47,070,307	36,722,934
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,337,976,724	1,255,771,744	960,117,651	1,113,142,419
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	*6, 10*	2,017,560	40,437,880	-	128,000
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ		53,838,183	18,151,847	12,105,472	4,673,556
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	-	5,389,749,050	3,141,068,000
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	*11*	-	-	2,815,853,840	2,589,775,840
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	*12*	2,755,075,515	1,897,879,326	4,493,445,080	3,179,458,535
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		256,500	256,500	256,500	256,500
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	*13.1*	7,805,277,037	4,674,387,371	2,717,231,621	1,408,763,620
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	*13.2*	5,883,050,643	6,315,462,916	2,535,609,262	3,822,487,108
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	*14*	866,015,568	597,022,660	31,105,693	16,805,919
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	*15*	5,631,454	10,747,818	4,899,829	9,098,532
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	*25*	270,823,389	202,126,176	8,451,455	9,147,032
เงินมัดจำค่าที่ดิน	*6*	743,498,972	261,133,740	442,472,722	102,756,210
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	*6*	16,387,716	15,352,659	14,966,286	13,967,158
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		18,401,872,537	14,032,958,893	18,466,146,810	14,298,386,010
รวมสินทรัพย์		19,739,849,261	15,288,730,637	19,426,264,461	15,411,528,429

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2555	2554	2555	2554
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	*6, 16*	745,084,297	1,606,095,688	745,084,297	1,520,095,688
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	*6, 17*	666,062,956	329,333,405	312,585,654	141,993,218
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*6*	-	239,144,000	-	239,144,000
หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	*19*	2,350,000,000	850,000,000	2,350,000,000	850,000,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		141,692,270	24,904,704	128,201,336	7,551,988
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	*6*	43,060,764	18,600,000	26,202,214	13,007,443
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,945,900,287	3,068,077,797	3,562,073,501	2,771,792,337
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	*6*	-	761,390,000	-	761,390,000
เงินกู้ยืมระยะยาว	*18*	354,660,000	-	105,840,000	-
หุ้นกู้	*19*	7,150,000,000	5,300,000,000	7,150,000,000	5,300,000,000
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	*20*	21,572,729	18,933,529	18,327,569	16,167,379
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	*25*	3,853,274	7,436,150	3,341,071	7,058,114
เงินมัดจำจากลูกค้า		367,134,981	392,699,557	204,688,276	271,726,333
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		7,897,220,984	6,480,459,236	7,482,196,916	6,356,341,826
รวมหนี้สิน		11,843,121,271	9,548,537,033	11,044,270,417	9,128,134,163

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,263,740,168 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2554: หุ้นสามัญ 1,117,252,920 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	*21*	1,263,740,168	1,117,252,920	1,263,740,168	1,117,252,920
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 877,469,834 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(2554: หุ้นสามัญ 781,005,203 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	*21*	877,469,834	781,005,203	877,469,834	781,005,203
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	*22*	56,841,422	-	56,841,422	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	*21*	4,378,270,708	3,510,089,029	4,378,270,708	3,510,089,029
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	*23*	126,374,017	111,725,292	126,374,017	111,725,292
ยังไม่ได้จัดสรร		2,482,182,021	1,356,459,618	2,943,038,063	1,880,574,742
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(24,410,060)	(19,085,574)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		7,896,727,942	5,740,193,568	8,381,994,044	6,283,394,266
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		48	36	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		7,896,727,990	5,740,193,604	8,381,994,044	6,283,394,266
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		19,739,849,261	15,288,730,637	19,426,264,461	15,411,528,429

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

TICON Industrial Connection Public Company Limited

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2555	2554	2555	2554
รายได้					
รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		1,053,011,998	880,228,726	557,134,778	574,875,436
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง		117,206,493	21,574,136	101,716,220	21,032,089
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	6	4,364,450,000	1,076,471,250	2,365,550,000	182,269,125
รายได้ค่าสาธารณูปโภค		23,015,817	20,589,950	7,088,937	9,709,791
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	6, 11	-	-	28,749,908	32,499,896
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	6, 12	-	-	218,224,151	231,881,463
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	6	105,073,728	113,444,855	101,700,831	110,781,476
ดอกเบี้ยรับ	6	13,326,110	12,083,001	234,872,405	103,070,254
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย		82,705,443	-	72,705,443	-
รายได้อื่น		85,189,768	7,001,029	69,065,058	10,196,159
รวมรายได้		5,843,979,357	2,131,392,947	3,756,807,731	1,276,315,689
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง		392,292,470	248,122,183	195,763,003	130,322,949
ต้นทุนการรับเหมาก่อสร้าง		97,949,065	18,978,648	80,173,248	18,666,929
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		2,691,065,147	700,593,591	1,305,481,161	98,520,309
ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค		23,015,817	20,589,950	7,088,937	9,709,791
ค่าใช้จ่ายในการขาย		41,566,456	19,039,667	22,654,474	10,010,841
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	274,177,819	214,093,176	194,167,367	165,279,551
ค่าเสื่อมราคา		116,258,338	92,907,242	55,910,370	41,633,275
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน					
ที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา (โอนกลับรายการ)		(15,420,000)	15,420,000	(15,420,000)	15,420,000
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,439,375	132,636	47	112,808
รวมค่าใช้จ่าย		3,622,344,487	1,329,877,093	1,845,818,607	489,676,453
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		2,221,634,870	801,515,854	1,910,989,124	786,639,236
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	169,219,346	160,801,083	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	12	35,289,017	3,519,425	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	12	(458,693,126)	(63,198,756)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,967,450,107	902,637,606	1,910,989,124	786,639,236
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	6	(410,830,000)	(267,152,212)	(402,784,121)	(263,572,629)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		1,556,620,107	635,485,394	1,508,205,003	523,066,607
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	25	(260,048,035)	(199,092,530)	(274,892,117)	(81,968,156)
กำไรสำหรับปี		1,296,572,072	436,392,864	1,233,312,886	441,098,451
การแบ่งปันกำไร					
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,296,571,968	436,392,822	1,233,312,886	441,098,451
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		104	42		
		1,296,572,072	436,392,864		
กำไรต่อหุ้น	27				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1.62	0.57	1.54	0.58
กำไรต่อหุ้นปรับลด					
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1.59	0.56	1.51	0.56

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กำไรสำหรับปี	1,296,572,072	436,392,864	1,233,312,886	441,098,451
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่างบการเงิน ที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	(5,324,486)	1,371,194	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	(5,324,486)	1,371,194	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	1,291,247,586	437,764,058	1,233,312,886	441,098,451
การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,291,247,482	437,764,016	1,233,312,886	441,098,451
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	104	42	-	-
	1,291,247,586	437,764,058	1,233,312,886	441,098,451

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม										
	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		ส่วนเกินมูลค่าเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีบริษัทย่อย	ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ	รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	686,345,728	105,587,553	2,857,905,222	103,725,292	1,852,403,893	(20,050,000)	(406,768)	(20,456,768)	5,585,510,920	98	5,585,511,018
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	94,659,475	-	652,183,807	-	-	-	-	-	746,843,282	-	746,843,282
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นที่โอนเป็นหุ้นสามัญในระหว่างปี	-	(105,587,553)	-	-	-	-	-	-	(105,587,553)	-	(105,587,553)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(924,337,097)	-	-	-	(924,337,097)	(104)	(924,337,201)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	436,392,822	-	1,371,194	1,371,194	437,764,016	42	437,764,058
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	8,000,000	(8,000,000)	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005,203	-	3,510,089,029	111,725,292	1,356,459,618	(20,050,000)	964,426	(19,085,574)	5,740,193,568	36	5,740,193,604
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005,203	-	3,510,089,029	111,725,292	1,356,459,618	(20,050,000)	964,426	(19,085,574)	5,740,193,568	36	5,740,193,604
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	96,464,631	-	868,181,679	-	-	-	-	-	964,646,310	-	964,646,310
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 22)	-	56,841,422	-	-	-	-	-	-	56,841,422	-	56,841,422
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(156,200,840)	-	-	-	(156,200,840)	(92)	(156,200,932)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,296,571,968	-	(5,324,486)	(5,324,486)	1,291,247,482	104	1,291,247,586
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	14,648,725	(14,648,725)	-	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,482,182,021	(20,050,000)	(4,360,060)	(24,410,060)	7,896,727,942	48	7,896,727,990

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว	เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	686,345,728	105,587,553	2,857,905,222	103,725,292	2,371,813,388	6,125,377,183
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	94,659,475	-	652,183,807	-	-	746,843,282
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นที่โอนเป็นหุ้นสามัญในระหว่างปี	-	(105,587,553)	-	-	-	(105,587,553)
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(924,337,097)	(924,337,097)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	441,098,451	441,098,451
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	8,000,000	(8,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005,203	-	3,510,089,029	111,725,292	1,880,574,742	6,283,394,266
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005,203	-	3,510,089,029	111,725,292	1,880,574,742	6,283,394,266
เพิ่มทุนหุ้นสามัญจากการแปลงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (หมายเหตุ 21)	96,464,631	-	868,181,679	-	-	964,646,310
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นจากการใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิ (หมายเหตุ 22)	-	56,841,422	-	-	-	56,841,422
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 30)	-	-	-	-	(156,200,840)	(156,200,840)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	1,233,312,886	1,233,312,886
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	-	-	-	14,648,725	(14,648,725)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,469,834	56,841,422	4,378,270,708	126,374,017	2,943,038,063	8,381,994,044

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	1,556,620,107	635,485,394	1,508,205,003	523,066,607
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย)				
จากการดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	389,442,859	303,188,277	171,490,110	153,167,197
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ (โอนกลับรายการ)	(4,089,210)	111,679	(4,089,210)	111,679
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(28,749,908)	(32,499,896)
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	(218,224,151)	(231,881,463)
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ขาย	2,540,966,518	667,819,464	1,225,995,187	96,743,238
ขาดทุน (กำไร) จากการขาย/ตัดจำหน่ายอุปกรณ์				
และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	211,407	(350,406)	(890,937)	(675,240)
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ใน				
ระหว่างการพัฒนา (โอนกลับรายการ)	(15,420,000)	15,420,000	(15,420,000)	15,420,000
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(39,761,897)	(2,565,000)	(24,143,339)	(1,995,000)
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,639,200	2,532,997	2,160,190	2,086,033
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(169,219,346)	(160,801,083)	-	-
กำไรที่รับรู้เพิ่มเติมจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	(35,289,017)	(3,519,425)	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	458,693,126	63,198,756	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(13,326,110)	(12,061,206)	(234,872,404)	(103,070,254)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	402,343,490	263,941,653	394,572,298	260,362,070
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	5,073,811,127	1,772,401,100	2,776,032,839	680,834,971
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(43,749,821)	(66,677,571)	(4,588,239)	73,941,361
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(61,511,998)	(12,879,569)	(7,829,270)	(5,855,560)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,035,057)	(1,909,067)	(999,128)	(987,209)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้อื่น	72,004,537	5,697,238	76,062,156	(11,913,980)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	24,460,764	4,225,389	13,194,771	(363,885)
เงินมัดจำจากลูกค้า	(25,564,576)	128,042,291	(67,038,057)	64,851,151
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	5,038,414,976	1,828,899,811	2,784,835,072	800,506,849
รับดอกเบี้ย	13,136,123	11,850,795	12,010,637	10,954,818
จ่ายดอกเบี้ย	(340,846,713)	(277,085,407)	(333,208,091)	(273,505,825)
จ่ายภาษีเงินได้	(215,539,144)	(341,693,346)	(157,264,235)	(301,347,741)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	4,495,165,242	1,221,971,853	2,306,373,383	236,608,101

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินลงทุนชั่วคราว (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,117,724)	248,631,573	-	248,631,573
เงินลงทุนในบริษัทร่วมเพิ่มขึ้น	(1,647,504,186)	(237,284,358)	(1,647,504,186)	(237,284,358)
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	(226,078,000)	(12,000,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	357,660,980	31,920,000	357,660,980	31,920,000
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	38,420,320	(29,579,240)	128,000	-
รับคืนเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	2,033,820,000	1,243,604,100
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(4,282,501,050)	(2,987,576,850)
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาพร้อมให้เช่า/ขาย	(5,231,255,112)	(3,189,290,976)	(1,172,939,680)	(715,464,461)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(59,589,478)	(19,604,738)	(9,126,139)	(15,376,794)
เงินสดจ่ายเงินมัดจำค่าที่ดิน	(869,812,482)	(256,052,260)	(540,490,232)	(102,756,210)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(389,545)	(2,949,917)	(355,134)	(2,486,453)
รับดอกเบี้ยจากบริษัทย่อย	-	-	221,700,000	93,500,000
รับเงินปันผลจากบริษัทย่อย	-	-	28,749,908	32,499,896
รับเงินปันผลจากบริษัทร่วม	218,224,151	231,881,463	218,224,151	231,881,463
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	974,752	2,578,406	972,182	2,987,855
เงินสดรับจากการขายโปรแกรมคอมพิวเตอร์	-	-	-	38,186
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(7,194,388,324)	(3,219,750,047)	(5,017,739,200)	(2,187,882,053)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์ (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(861,011,391)	1,604,380,041	(775,011,391)	1,518,380,041
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	913,393,000	558,600,000	105,840,000	280,000,000
เงินสดรับจากหุ้นกู้	4,200,000,000	2,000,000,000	4,200,000,000	2,000,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	136,200,000	-	136,200,000
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,000,534,000)	(157,144,000)	(1,000,534,000)	(157,144,000)
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(558,733,000)	(558,600,000)	-	(280,000,000)
ชำระคืนหุ้นกู้	(850,000,000)	(1,000,000,000)	(850,000,000)	(1,000,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	1,021,487,732	641,255,729	1,021,487,732	641,255,729
เงินปันผลจ่าย	(156,196,058)	(923,276,431)	(156,195,966)	(923,276,327)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	2,708,406,283	2,301,415,339	2,545,586,375	2,215,415,443
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(4,468,725)	1,218,778	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4,714,476	304,855,923	(165,779,442)	264,141,491
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	1,086,828,636	781,972,713	1,016,255,173	752,113,682
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)	1,091,543,112	1,086,828,636	850,475,731	1,016,255,173

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
เงินสดจ่ายระหว่างปี:				
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของสินทรัพย์	30,406,867	12,488,845	29,524,284	12,225,599
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและสินทรัพย์พร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	2,540,966,518	666,074,629	1,225,995,187	96,743,238
รายการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ	450,086,550	249,381,288	108,552,022	77,908,926

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยมีธุรกิจหลักคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรมโดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสมและธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ อาคารสาธรซิตี้ทาวเวอร์ เลขที่ 175 ชั้น 13/1 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพมหานคร

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ยกเว้นมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") โดยมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของกลุ่มบริษัทในระหว่างปีปัจจุบันดังต่อไปนี้

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2555 บริษัทฯได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา คือ TICON Property, Inc. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกาด้วยทุนจดทะเบียน 1 พันหุ้น โดยเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555 บริษัทฯได้ชำระทุนครั้งแรกจำนวน 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 31 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2555 บริษัทฯได้มีการชำระเงินลงทุนเพิ่มเติมอีกจำนวน 5 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 158 ล้านบาท

การถือหุ้นของบริษัทฯในบริษัทย่อยสรุปได้ดังนี้

บริษัท	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละของการถือหุ้น	
			2555 (ร้อยละ)	2554 (ร้อยละ)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	ไทย	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างคลังสินค้าเพื่อให้เช่า/ขาย	99.99	99.99
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	จีน	ธุรกิจบริหารการลงทุน	100.00	100.00
TICON Property, Inc.	สหรัฐอเมริกา	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	100.00	-

งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ของ Shanghai TICON Investment Management Company Limited ("บริษัทย่อย") ซึ่งรวมในงบการเงินรวมของบริษัทฯตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก

งบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 18 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของ TICON Property, Inc. ("บริษัทย่อย") ซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ จัดทำขึ้นโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย และยังมิได้ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีภายนอก ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวยังมิได้เริ่มดำเนินงาน

ข) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย จนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ค) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ง) สินทรัพย์และหนี้สินตามงบการเงินของบริษัทย่อยซึ่งจัดตั้งในต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยนถัวเฉลี่ยรายเดือน ผลต่างซึ่งเกิดขึ้นจากการแปลงค่าดังกล่าวได้แสดงไว้เป็นรายการ "ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ" ในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

มาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ตีราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 30/2555 - 34/2555 ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2556 ให้ใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชี ดังต่อไปนี้

		วันที่มีผลบังคับใช้
แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน		1 มกราคม 2556
การตีความมาตรฐานการบัญชี		
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557

		วันที่มีผลบังคับใช้
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯได้ประเมินแล้วเห็นว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 ไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้ ซึ่งยังไม่สามารถสรุปผลได้ในขณะนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการขาย

รายได้จากการขายรับรู้เป็นรายได้ทั้งจำนวนเมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่มีนัยสำคัญในสินทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้จากการให้เช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า รายได้ที่รับรู้แล้วแต่ยังไม่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าดำเนินงานแสดงไว้เป็น "ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ" ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง

รายได้จากการรับเหมาก่อสร้างรับรู้เป็นรายได้ตามวิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (percentage of completion method) อัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จคำนวณโดยการเปรียบเทียบต้นทุนงานที่เกิดขึ้นจริงจนถึงวันสิ้นงวดกับต้นทุนงานพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างตามสัญญา

เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อบริษัทฯมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสบการณ์ในการเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี รวมทั้งที่จะถือจนครบกำหนดแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย บริษัทฯตัดบัญชีส่วนเกิน/รับรู้ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจำนวนที่ตัดจำหน่าย/รับรู้นี้จะแสดงเป็นรายการปรับกับดอกเบี้ยรับ

ข) เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาดถือเป็นเงินลงทุนทั่วไป ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี)

ค) เงินลงทุนในบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ง) เงินลงทุนในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

บริษัทฯใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณต้นทุนของเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนจะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 20 ปี ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงวดที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาทุน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคาร	20 ปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	20 ปี
สินทรัพย์ถาวรอื่น	5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.7 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา หรือการก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.8 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนตามราคาทุน ภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรก สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) ของสินทรัพย์นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯจะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	อายุการให้ประโยชน์
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	3 และ 5 ปี

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.10 สัญญาเช่าระยะยาว

บริษัทฯและบริษัทย่อยในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกลูกหนี้ตามสัญญาเช่าการเงินด้วยจำนวนเงินลงทุนสุทธิ รายได้จากสัญญาเช่าการเงินจะรับรู้ด้วยอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.11 เงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งอยู่ในสกุลเงินตราต่างประเทศได้แปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

4.12 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์หรือสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัทฯและบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์บริษัทฯและบริษัทย่อยประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัสและเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯและบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯและบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

ในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน เป็นครั้งแรก บริษัทฯและบริษัทย่อยเลือกรับรู้หนี้สินในช่วงการเปลี่ยนแปลงที่มากกว่าหนี้สินที่รับรู้ ณ วันเดียวกันตามนโยบายการบัญชีเดิม โดยบันทึกปรับกับกำไรสะสม ณ วันต้นงวดของปี 2554

4.14 ประมาณการหนี้สิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.15 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าหรือเช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสภาวะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เผื่อขายและเงินลงทุนทั่วไปเมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯจะตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เมื่อมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญและเป็นระยะเวลานานหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ของการด้อยค่า การที่จะสรุปว่าเงินลงทุนดังกล่าวได้ลดลงอย่างมีสาระสำคัญหรือเป็นระยะเวลานานหรือไม่นั้นจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า อาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลา และบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน ประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตรามรณะ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 ลักษณะความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถสรุปได้ดังนี้

รายชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์กับบริษัทฯ	ร้อยละของการถือหุ้นของบริษัทฯ
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	บริษัทย่อย	99.99%
Shanghai TICON Investment Management Company Limited	บริษัทย่อย	100.00%
TICON Property, Inc.	บริษัทย่อย	100.00%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	บริษัทร่วม	27.85%
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	บริษัทร่วม	26.07%
บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการร่วมกัน	-
กองทุนรวมสาธรซิตี้ทาวเวอร์	ผู้ถือหุ้นร่วมกัน	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน	-
บริษัท นิคมอุตสาหกรรมเอเซีย จำกัด	มีกรรมการร่วมกัน	-

6.2 รายละเอียดของรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญ

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2555	2554	2555	2554	
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ขายที่ดิน	-	-	-	49	ใกล้เคียงราคาประเมิน
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	1	1	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของบริษัทย่อย
รายได้ค่าบริการก่อสร้าง	-	-	4	4	ร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างปีของบริษัทย่อย
ดอกเบี้ยรับ	-	-	223	92	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ยของหุ้นกู้ที่ออกในไตรมาสสามปี 2553 บวกอัตราคงที่
เงินปันผลรับ	-	-	29	32	ตามที่บริษัทย่อยประกาศจ่าย
รายได้ค่าเช่าที่ดิน	-	-	5	5	ร้อยละ 4 ของราคาที่ดินที่บริษัทฯซื้อจากบริษัทย่อย
ค่าบริหารจัดการทั่วไป	-	-	6	5	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของบริษัทร่วม
รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับบริษัทร่วม					
ขายที่ดินและอาคารโรงงาน	2,334	-	2,334	-	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 12.3)
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	96	91	96	91	ร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯและอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-19.5 ของกำไรจากการดำเนินงานและค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกิน ร้อยละ 3 ของราคาขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2555	2554	2555	2554	
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	6	20	6	20	ร้อยละ 55 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯที่เกิดขึ้นจริงหลังหักรายได้ขั้นต่ำตามสัญญารับประกันรายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหารและเงินสำรองต่างๆ สิ้นสุดวันที่ 31ธันวาคม 2559 หลังจากนั้นคิดร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น
เงินปันผลรับ	-	-	218	232	ตามที่กองทุนฯประกาศจ่าย
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	2	2	2	2	มูลค่าตามสัญญารับเหมา
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ซื้อที่ดิน	64	-	64	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
เงินมัดจำค่าที่ดิน	332	-	305	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ค่าเช่าสำนักงานและค่าบริการที่เกี่ยวข้อง	15	15	13	13	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ดอกเบี้ยรับ	2	2	1	1	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	42	46	42	46	MLR ลบอัตราคงที่, อัตราตลาด
ค่าธรรมเนียมอื่น	5	-	5	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
<u>รายการธุรกิจระหว่างบริษัทย่อยกับบริษัทร่วม</u>					
ขายที่ดินและอาคารคลังสินค้า	1,999	944	-	-	ใกล้เคียงราคาประเมิน (หมายเหตุ 12.3)
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	2	2	-	-	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0.5 - 10.5 ของกำไรจากการดำเนินงาน และค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ และค่านายหน้าจากการขายในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 3 ของราคาขาย

(หน่วย: ล้านบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
		2555	2554	2555	2554	
รายได้ค่าบริหารจัดการจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	1	-	-	-	-	ร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนฯ และอัตราผันแปรระหว่างร้อยละ 0-10 ของกำไรขั้นต้น และค่านายหน้ารับในอัตรา 2 เดือนของค่าเช่าและค่าบริการ
เงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3	-	-	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
ค่าบริการส่วนกลาง	1	-	-	-	-	ราคาที่เป็นปกติทางการค้า
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	2	-	-	-	-	มูลค่าตามสัญญารับเหมา

6.3 ยอดคงเหลือของรายการธุรกิจระหว่างบริษัทฯกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินฝากธนาคาร (แสดงภายใต้เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	163,113	117,095	108,636	60,893
เงินลงทุนชั่วคราว				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	-	350,000	-	350,000
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	3,614	3,265
บริษัทร่วม	12,967	5,837	11,121	5,305
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	21,255	-	21,255	-
รวม	34,222	5,837	35,990	8,570
ดอกเบี้ยค้างรับ (แสดงภายใต้ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น) (หมายเหตุ 9)				
บริษัทย่อย	-	-	1,047	76
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	-	57	-	57
รวม	-	57	1,047	133
ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	1,182	-	1,182	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินทดรองจ่าย (แสดงภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทร่วม	127	3,587	127	3,587
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	2,018	40,438	-	128
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,389,749	3,141,068
เงินมัดจำค่าที่ดิน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้น/มีกรรมการร่วมกัน)	132,586	12,825	106,193	12,825
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการร่วมกัน)	198,929	-	198,929	-
	331,515	12,825	305,122	12,825
เงินมัดจำ (แสดงภายใต้สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	3,705	3,705	3,705	3,705
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทย่อย	-	-	1,711	2,142
บริษัทร่วม	57,080	-	56,211	-
รวม	57,080	-	57,922	2,142
ดอกเบี้ยค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	-	142	-	142
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (แสดงภายใต้เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น) (หมายเหตุ 17)				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	113	98	113	98
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	3,093	1,605	3,093	1,605
รวม	3,206	1,703	3,206	1,703
ค่าเช่าที่ดินรับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	3,281	3,281
ค่าเช่าอุปกรณ์รับล่วงหน้า (แสดงภายใต้หนี้สินหมุนเวียนอื่น)				
บริษัทย่อย	-	-	139	139
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)	110,000	100,000	110,000	100,000

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีกรรมการเป็นสมาชิกในครอบครัวเดียวกัน)				
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	1,000,534	-	1,000,534
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(239,144)	-	(239,144)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	-	761,390	-	761,390

6.4 ยอดคงเหลือและการเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	100,000	-	(100,000)	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	-	810,000	(700,000)	110,000
	100,000	810,000	(800,000)	110,000
เงินกู้ยืมระยะยาว				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,534	-	(1,000,534)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(239,144)	(50)	239,194	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	761,390	(50)	(761,340)	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
เงินให้กู้ยืมระยะยาว				
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	3,141,068	4,282,501	(2,033,820)	5,389,749

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	เพิ่มขึ้นระหว่างปี	ลดลงระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	100,000	-	(100,000)	-
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	-	810,000	(700,000)	110,000
	100,000	810,000	(800,000)	110,000
เงินกู้ยืมระยะยาว				
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)				
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,000,534	-	(1,000,534)	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(239,144)	(50)	239,194	-
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ	761,390	(50)	(761,340)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินให้กู้ยืมระยะยาวจำนวน 5,390 ล้านบาท (2554: 3,141 ล้านบาท) เป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันแก่บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับร้อยละ 4.35 ต่อปี (2554: ร้อยละ 4.35 ต่อปี)

ทั้งนี้ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวข้างต้นมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ 2555	2554	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	21 มกราคม 2552	-	136	8 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2555 - พฤษภาคม 2560	MLR ลบอัตราคงที่
2.	11 พฤษภาคม 2552	-	864	8 ปี	ทุก 6 เดือน	พฤศจิกายน 2553 - พฤษภาคม 2560	3 ปีแรก อัตราคงที่ หลังจากนั้น MLR ลบอัตราคงที่
รวมเงินกู้ยืม		-	1,000				
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		-	(239)				
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิ		-	761				

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 1,849 ล้านบาท และหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 329 ล้านบาท และมีมูลค่าตามราคาตลาด 578 ล้านบาท ถูกจดจำนองเป็นประกันการกู้ยืมดังกล่าวข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยคงเหลือจำนวนเงินที่ยังมิได้เบิกใช้ของวงเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นจำนวนรวมประมาณ 174 ล้านบาท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

6.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ผลประโยชน์ระยะสั้น	47,325	36,531	41,436	29,332
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,279	1,198	979	919
รวม	48,604	37,729	42,415	30,251

6.6 ภาระค้ำประกันกับบริษัทย่อย

บริษัทฯมีภาระจากการค้ำประกันให้แก่บริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18 และ 31.3

7. งบกระแสเงินสด

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดหมายความรวมถึง เงินสดและเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดตามที่แสดงอยู่ในงบกระแสเงินสด ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินสด	398	365	220	210
เงินฝากสถาบันการเงิน	361,145	136,464	120,256	66,045
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	361,543	136,829	120,476	66,255
เงินลงทุนชั่วคราว - ตั๋วแลกเงินซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน	730,000	950,000	730,000	950,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด	1,091,543	1,086,829	850,476	1,016,255

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินฝากออมทรัพย์ เงินฝากประจำและเงินลงทุนชั่วคราวซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.4 ถึง 3.0 ต่อปี (2554: ร้อยละ 0.5 ถึง 3.1 ต่อปี)

8. เงินลงทุนชั่วคราว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
หลักทรัพย์เพื่อค้า				
หน่วยลงทุน	1,118	-	-	-
ตราสารหนี้ที่จะถือจนครบกำหนดภายใน 1 ปี				
ตั๋วแลกเงิน	730,000	950,000	730,000	950,000
รวมเงินลงทุนชั่วคราว	731,118	950,000	730,000	950,000

9. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

9.1 ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้าจำแนกตามอายุหนี้คงค้าง

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ค้างชำระ ไม่เกิน 3 เดือน	30,837	32,846	7,488	20,928
ค้างชำระ 3 - 6 เดือน	2,944	4,330	1,788	3,362
ค้างชำระ 6 - 12 เดือน	4,926	3,230	4,925	-
ค้างชำระ มากกว่า 12 เดือน	1,445	4,946	1,445	4,946
รวม	40,152	45,352	15,646	29,236
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	43,098	57,909	9,202	26,623
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(847)	(5,272)	(847)	(5,272)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	82,403	97,989	24,001	50,587

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34,222	5,837	35,990	8,570
ลูกหนี้อื่นแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	1,065	1,734	770	278
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	57	1,047	133
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	401	153	401	153
รายได้ค้างรับ	1,148	1,126	363	443
รวมลูกหนี้อื่น	36,836	8,907	38,571	9,577
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	119,239	106,896	62,572	60,164

9.2 ลูกหนี้การค้าจำแนกตามประเภทธุรกิจ

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทลูกหนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	58,359	90,199	16,512	43,210
ลูกหนี้จากการรับเหมาก่อสร้าง	24,044	7,790	7,489	7,377
	82,403	97,989	24,001	50,587

10. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้นำเงินฝากสถาบันการเงินจำนวน 2 ล้านบาท (2554: 40 ล้านบาท) ไปวางไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิตและทรัสต์รีซีทส์ พร้อมวงเงินสำหรับจองอัตราแลกเปลี่ยนและหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่หน่วยงานรัฐ รัฐวิสาหกิจและบริษัทเอกชน

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ประเภทกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุนตามราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
		2555	2554	2555 (ร้อยละ)	2554 (ร้อยละ)	2555	2554	2555	2554
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างโรงงานให้เช่า/ขาย	50,000	50,000	99.99	99.99	50,000	50,000	28,750	32,500
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการสร้างคลังสินค้าให้เช่า/ขาย	2,500,000	2,500,000	99.99	99.99	2,515,000	2,515,000	-	-

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ประเภทกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							
		ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		เงินลงทุนตามราคาทุน		เงินปันผลที่บริษัทฯ รับระหว่างปี	
		2555	2554	2555 (ร้อยละ)	2554 (ร้อยละ)	2555	2554	2555	2554
Shanghai TICON Investment Management Company Limited*	ธุรกิจบริหารการลงทุน	61,664	24,776	100.00	100.00	61,664	24,776	-	-
TICON Property, Inc.**	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั่วไป	31	-	100.00	-	189,190	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย						2,815,854	2,589,776	28,750	32,500

* ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีอื่น

** งบการเงินถูกจัดทำโดยฝ่ายบริหารของบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2555 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯครั้งที่ 2/2555 มีมติให้สัตยาบันการเพิ่มทุนชำระแล้วครั้งที่สามใน Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำนวน 1.2 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 37 ล้านบาท บริษัทฯได้มีการชำระเงินเพิ่มทุนในวันที่ 6 มีนาคม 2555 โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2555 ทั้งนี้ การเพิ่มทุนชำระแล้วในครั้งนี้ ทำให้บริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนชำระแล้วเต็มจำนวน

(ข) เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2553 และ 2554 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 2.0 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 20 มีนาคม 2555

(ค) เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2555 บริษัทฯได้มีการจัดตั้งบริษัทย่อยหนึ่งแห่งในประเทศสหรัฐอเมริกา คือ TICON Property, Inc. เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกาด้วยทุนจดทะเบียน 1 พันหุ้น โดยเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2555 บริษัทฯได้มีการชำระเงินลงทุนเป็นจำนวน 1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 31 ล้านบาท

(ง) เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯครั้งที่ 2/2555 ได้มีมติอนุมัติให้ลงทุนเพิ่มเติมใน TICON Property, Inc. จำนวน 5.0 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 158 ล้านบาท และบริษัทฯได้มีการชำระเงินลงทุนเพิ่มเติมจำนวนดังกล่าวในวันที่ 24 พฤษภาคม 2555

(จ) เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สอง) จากผลกำไรประจำปี 2554 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่ง ในจำนวนหุ้นละ 1.75 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8.75 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 13 มิถุนายน 2555

(ฉ) เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2555 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สาม) จากผลกำไรประจำปี 2554 และผลกำไรสำหรับครึ่งปีแรกของปี 2555 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่ง ในจำนวนหุ้นละ 2.00 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10.0 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 4 ตุลาคม 2555

(ช) เมื่อวันที่ 12 ธันวาคม 2555 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2555 บริษัท Shanghai TICON Investment Management Company Limited ซึ่งเป็นบริษัทย่อยมีมติอนุมัติเพิ่มทุนจำนวน 0.8 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

ในระหว่างปี 2554 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2554 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2545 และ 2546 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นในจำนวนหุ้นละ 1.5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7.5 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 17 มกราคม 2554

(ข) เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 2/2554 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สอง) จากผลกำไรประจำปี 2546 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นในจำนวนหุ้นละ 1.5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7.5 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 15 มีนาคม 2554

(ค) เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2554 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สาม) จากผลกำไรประจำปี 2546 และ 2548 - 2552 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นในจำนวนหุ้นละ 2.0 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 10 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 1 สิงหาคม 2554

(ง) เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 4/2554 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล (ครั้งที่สี่) จากผลกำไรประจำปี 2552 ในส่วนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และ 2553 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่ง ให้แก่ผู้ถือหุ้นในจำนวนหุ้นละ 1.5 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7.5 ล้านบาท โดยทำการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 28 ตุลาคม 2554

(จ) เมื่อวันที่ 2 พฤศจิกายน 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2554 มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนชำระแล้วในบริษัท Shanghai TICON Investment Management Company Limited ครั้งที่สอง จำนวน 0.4 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา คิดเป็นเงินไทย 12 ล้านบาท บริษัทฯได้มีการชำระเงินเพิ่มทุนจำนวนดังกล่าวในวันที่ 2 กันยายน 2554 และบริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2554

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

บริษัท	ประเภทกิจการ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	ทุนเรียกชำระแล้ว		จำนวนหน่วยลงทุนที่บริษัทฯถือ		สัดส่วนการลงทุน	
			2555 (พันบาท)	2554 (พันบาท)	2555 (พันหน่วย)	2554 (พันหน่วย)	2555 (ร้อยละ)	2554 (ร้อยละ)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	11,824,790	9,486,974	320,142	258,989	27.85	28.02
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	4,469,062	2,468,046	107,902	48,535	26.07	20.43

12.2 รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(ก) มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2555	2554	2555	2554
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน				
เงินลงทุน	3,109,839	2,504,410	3,302,838	2,670,203
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(1,237,842)	(955,796)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	1,871,997	1,548,614	3,302,838	2,670,203

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	วิธีส่วนได้เสีย		ราคาทุน	
	2555	2554	2555	2554
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์				
เงินลงทุน	1,176,546	501,375	1,190,607	509,255
หัก: กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	(293,467)	(152,110)	-	-
เงินลงทุน - สุทธิ	883,079	349,265	1,190,607	509,255
รวมเงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	2,755,076	1,897,879	4,493,445	3,179,458
มูลค่าต่อหน่วยของเงินลงทุน (บาท)				
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	5.85	5.98	10.32	10.31
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์	8.18	7.20	11.03	10.49

กำไรจากการขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าในสัดส่วนเดียวกับที่บริษัทฯได้ถือหุ้นในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์เป็นกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง โดยแยกแสดงเป็นรายการต่างหากในงบกำไรขาดทุนภายใต้หัวข้อ "กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม"

(ข) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินรวม	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	140,614	143,381
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	28,605	17,420
รวม	169,219	160,801

(ค) เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	181,800	207,191
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	36,424	24,690
รวม	218,224	231,881

12.3 การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วม

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินลงทุนในบริษัทร่วม				
ยอดยกมาต้นปี	3,005	2,869	3,179	2,972
ซื้อเงินลงทุน	1,648	237	1,648	237
ขายเงินลงทุน	(318)	(30)	(334)	(30)
ส่วนแบ่งกำไรในเงินลงทุน	169	161	-	-
เงินปันผลรับ	(218)	(232)	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	4,286	3,005	4,493	3,179
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์				
ยอดยกมาต้นปี	1,107	1,048		
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	459	63		
ลดลงระหว่างปี	(35)	(4)		
ยอดคงเหลือปลายปี	1,531	1,107		
เงินลงทุนในบริษัทร่วม - สุทธิ	2,755	1,898		

กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี เกิดจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฯ ส่วนกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงระหว่างปี เกิดจากการที่กองทุนฯมีการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอก และจากการที่บริษัทฯมีสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯลดลง

ในระหว่างปี 2555 และ 2554 การเปลี่ยนแปลงในกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วมที่สำคัญมีดังนี้

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2555	จำนวนที่ดินและอาคาร/จำนวนหน่วยลงทุน	ราคาขาย	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
			(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	
29 มี.ค. 55	บริษัทฯขายที่ดินและโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	11 โรงงาน	762	110	*
29 พ.ย. 55	บริษัทย่อยขายที่ดินและคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	36 คลังสินค้า	1,999	160	**
24 ธ.ค. 55	บริษัทฯขายที่ดินและโรงงานให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	27 โรงงาน	1,572	189	***
				459	
17 ก.พ. - 28 ธ.ค. 55	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	24 ล้านหน่วย	265	(10)	
17 ก.พ. - 28 ธ.ค. 55	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	8 ล้านหน่วย	92	(18)	
16 ส.ค. 55	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนขายที่ดินและโรงงานที่ซื้อจากบริษัทฯ ให้บุคคลภายนอก	1 โรงงาน	74	(7)	
				(35)	

* มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 748 ล้านบาท และ 766 ล้านบาท

** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เท่ากับ 1,983 ล้านบาท และ 1,990 ล้านบาท

*** มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและโรงงานประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เท่ากับ 1,564 ล้านบาท และ 1,571 ล้านบาท

วันที่	รายการที่เกิดขึ้นระหว่างปี 2554	จำนวนที่ดินและอาคาร/จำนวนหน่วยลงทุน	ราคาขาย (ล้านบาท)	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น (ลดลง) (ล้านบาท)	
29 ก.ย. 54	บริษัทย่อยขายที่ดินและคลังสินค้าให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	12 คลังสินค้า	944	63	*
18 พ.ย. 54	จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ให้แก่บุคคลภายนอก	3 ล้านหน่วย	32	(4)	

* มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและคลังสินค้าประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เป็นจำนวน 910 ล้านบาท และ 953 ล้านบาท

12.4 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ชื่อบริษัท	มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		มูลค่ายุติธรรมต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2555 (ล้านบาท)	2554 (ล้านบาท)	2555 (บาท)	2554 (บาท)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน	3,650	2,719	11.4	10.5
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์	1,273	534	11.8	11.0
รวม	4,923	3,253		

12.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน 101 ล้านหน่วย (2554: 170 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 588 ล้านบาท (2554: 1,014 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 1,146 ล้านบาท (2554: 1,780 ล้านบาท) ถูกจำนำไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาว และหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์จำนวน 22 ล้านหน่วย (2554: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 182 ล้านบาท (2554: 160 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 263 ล้านบาท (2554: 245 ล้านบาท) ถูกจำนำไว้กับธนาคารเพื่อค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 31.5

12.6 ในระหว่างปี 2555 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน (กองทุนฯ) ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 74 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.25 บาท เป็นผลให้กองทุนฯมีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 10,250 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 37 ล้านหน่วย ในราคา 375 ล้านบาท

(ข) เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์ ("กองทุน") ครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้เพิ่มเงินลงทุนของกองทุนฯเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการซื้อทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินและอาคารคลังสินค้าจำนวน 13 หลัง แบ่งเป็น 37 คูหา จาก บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,250 ล้านบาท
2. อนุมัติให้เพิ่มเงินทุนของกองทุนฯจำนวนไม่เกิน 2,250 ล้านบาท จากมูลค่าเงินกองทุนรวมเดิม 2,468 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 4,718 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 225 ล้านหน่วย และราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท

(ค) เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2555 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทุน") ครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

1. อนุมัติให้เพิ่มเงินลงทุนของกองทุนฯเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการซื้อทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินและอาคารโรงงานจำนวน 27 โรง จาก บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน) ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,650 ล้านบาท
2. อนุมัติให้เพิ่มเงินทุนของกองทุนฯจำนวนไม่เกิน 1,650 ล้านบาท จากมูลค่าเงินกองทุนรวมเดิม 10,250 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนใหม่จำนวนไม่เกิน 11,890 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ในจำนวนไม่เกิน 165 ล้านหน่วย และราคาไม่ต่ำกว่าหน่วยละ 10 บาท

(ง) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 176 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 11.35 บาท เป็นผลให้กองทุนฯมีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 4,469 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 62 ล้านหน่วย ในราคา 706 ล้านบาท

(จ) เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2555 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอน ("กองทุนฯ") ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 151 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.45 บาท เป็นผลให้กองทุนฯมีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 11,825 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 43 ล้านหน่วย ในราคา 448 ล้านบาท

12.7 ในระหว่างปี 2554 มีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม ดังนี้

(ก) เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2554 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") ได้ออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวน 84 ล้านหน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 11.1 บาท เป็นผลให้กองทุนฯมีหน่วยลงทุนจดทะเบียนเป็นเงิน 2,468 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้ลงทุนในหน่วยลงทุนเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 19 ล้านหน่วย ในราคา 209 ล้านบาท

(ข) ในระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2554 บริษัทฯได้ขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯเป็นจำนวน 3 ล้านหน่วย มูลค่าหน่วยละ 11.2 บาท รวมเป็นเงิน 32 ล้านบาท ผลของรายการขายหน่วยลงทุนนี้ ทำให้สัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบริษัทฯในกองทุนฯลดลงจากร้อยละ 21.63 เป็นร้อยละ 20.43 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนฯ

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

13.1 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย

13.1.1 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
1 มกราคม 2554	2,411,913	599,755	3,011,668	553,265	1,307,731	1,860,996	4,872,664
ซื้อเพิ่ม	1,392,300	1,920,958	3,313,258	-	-	-	3,313,258
โอนเข้า/โอนออก	(564,678)	(1,635,385)	(2,200,063)	(347,453)	(904,966)	(1,252,419)	(3,452,482)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,526	10,963	12,489	-	-	-	12,489
31 ธันวาคม 2554	3,241,061	896,291	4,137,352	205,812	402,765	608,577	4,745,929
ซื้อเพิ่ม	1,958,288	3,830,712	5,789,000	-	-	-	5,789,000
จำหน่าย	(9,618)	-	(9,618)	(15,207)	(98,708)	(113,915)	(123,533)
โอนเข้า/โอนออก	(1,108,884)	(3,441,967)	(4,550,851)	591,577	1,564,351	2,155,928	(2,394,923)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	6,859	23,548	30,407	-	-	-	30,407
31 ธันวาคม 2555	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,868,408	2,650,590	8,046,880

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม	ยอดรวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2554	-	-	-	-	130,508	130,508	130,508
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	39,258	39,258	39,258
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(113,644)	(113,644)	(113,644)
31 ธันวาคม 2554	-	-	-	-	56,122	56,122	56,122
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	64,392	64,392	64,392
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(10,322)	(10,322)	(10,322)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	131,411	131,411	131,411
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	241,603	241,603	241,603
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
31 ธันวาคม 2554	15,420	-	15,420	-	-	-	15,420
โอนกลับรายการระหว่างปี	(15,420)	-	(15,420)	-	-	-	(15,420)
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2554	2,411,913	599,755	3,011,668	553,265	1,177,223	1,730,488	4,742,156
31 ธันวาคม 2554	3,225,641	896,291	4,121,932	205,812	346,643	552,455	4,674,387
31 ธันวาคม 2555	4,087,706	1,308,584	5,396,290	782,182	1,626,805	2,408,987	7,805,277
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2554							39,258
2555							64,392

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา			อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย			
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	งานระหว่างก่อสร้าง	รวม	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม	ยอดรวม
ราคาทุน							
1 มกราคม 2554	1,059,430	181,611	1,241,041	264,247	554,446	818,693	2,059,734
ซื้อเพิ่ม	101,324	636,152	737,476	-	-	-	737,476
จำหน่าย	(33,679)	-	(33,679)	-	-	-	(33,679)
โอนเข้า/โอนออก	(302,383)	(548,123)	(850,506)	(134,133)	(323,162)	(457,295)	(1,307,801)
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	1,526	10,700	12,226	-	-	-	12,226
31 ธันวาคม 2554	826,218	280,340	1,106,558	130,114	231,284	361,398	1,467,956
ซื้อเพิ่ม	654,308	720,524	1,374,832	-	-	-	1,374,832
จำหน่าย	(9,618)	-	(9,618)	(4,406)	(8,361)	(12,767)	(22,385)
โอนเข้า/โอนออก	(347,803)	(585,149)	(932,952)	358,031	658,469	1,016,500	83,548
ดอกเบี้ยจ่ายที่ถือเป็นต้นทุน	6,859	22,665	29,524	-	-	-	29,524
31 ธันวาคม 2555	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	881,392	1,365,131	2,933,475
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
1 มกราคม 2554	-	-	-	-	79,993	79,993	79,993
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	21,683	21,683	21,683
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	(57,904)	(57,904)	(57,904)
31 ธันวาคม 2554	-	-	-	-	43,772	43,772	43,772
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	-	-	35,658	35,658	35,658
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	-	-	-	(2,597)	(2,597)	(2,597)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	-	-	139,410	139,410	139,410
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	216,243	216,243	216,243
ค่าเผื่อการด้อยค่า							
31 ธันวาคม 2554	15,420	-	15,420	-	-	-	15,420
โอนกลับรายการระหว่างปี	(15,420)	-	(15,420)	-	-	-	(15,420)
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี							
1 มกราคม 2554	1,059,430	181,611	1,241,041	264,247	474,453	738,700	1,979,741
31 ธันวาคม 2554	810,798	280,340	1,091,138	130,114	187,512	317,626	1,408,764
31 ธันวาคม 2555	1,129,964	438,380	1,568,344	483,739	665,149	1,148,888	2,717,232
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)							
2554							21,683
2555							35,658

13.1.2 มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	7,338,079	5,442,034	1,320,436	970,994
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า	4,373,972	895,954	2,306,016	581,998

มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินเทียบเคียงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระของบริษัทร่วม ซึ่งประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับของบริษัทฯและบริษัทย่อย โดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินรอการพัฒนาและ/หรือที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าพร้อมให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

13.1.3 รายจ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	5,396,290	4,121,932	1,568,344	1,091,138
ดอกเบี้ยจ่ายจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่ถือเป็นต้นทุนสินทรัพย์	30,407	12,489	29,524	12,226
อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.23	4.22	4.05	4.20

13.1.4 ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างการพัฒนาและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนพร้อมให้เช่า/ขายของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 2,952 ล้านบาท (2554: 1,589 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,159 ล้านบาท 2554: 688 ล้านบาท) ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

13.2.1การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสุทธิตามบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงานและคลังสินค้า	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2554	1,319,009	3,246,571	4,565,580
จำหน่าย	(165,313)	(581,587)	(746,900)
โอนเข้า/โอนออก	897,766	2,504,483	3,402,249
31 ธันวาคม 2554	2,051,462	5,169,467	7,220,929
จำหน่าย	(716,563)	(1,973,915)	(2,690,478)
โอนเข้า/โอนออก	418,630	1,729,396	2,148,026
31 ธันวาคม 2555	1,753,529	4,924,948	6,678,477
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2554	-	644,526	644,526
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	228,121	228,121
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(80,825)	(80,825)
โอนเข้า/โอนออก	-	113,644	113,644
31 ธันวาคม 2554	-	905,466	905,466
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	282,405	282,405
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(262,963)	(262,963)
โอนเข้า/โอนออก	-	(129,482)	(129,482)
31 ธันวาคม 2555	-	795,426	795,426
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2554	1,319,009	2,602,045	3,921,054
31 ธันวาคม 2554	2,051,462	4,264,001	6,315,463
31 ธันวาคม 2555	1,753,529	4,129,522	5,883,051
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2554 (205 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			228,121
2555 (268 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			282,405

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคารโรงงาน	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2554	1,174,129	2,076,212	3,250,341
จำหน่าย	(24,472)	(48,867)	(73,339)
โอนเข้า/โอนออก	436,516	870,380	1,306,896
31 ธันวาคม 2554	1,586,173	2,897,725	4,483,898
จำหน่าย	(488,488)	(881,119)	(1,369,607)
โอนเข้า/โอนออก	(18,068)	(77,059)	(95,127)
31 ธันวาคม 2555	1,079,617	1,939,547	3,019,164
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2554	-	492,530	492,530
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	121,252	121,252
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(10,275)	(10,275)
โอนเข้า/โอนออก	-	57,904	57,904
31 ธันวาคม 2554	-	661,411	661,411
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	124,954	124,954
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(163,400)	(163,400)
โอนเข้า/โอนออก	-	(139,410)	(139,410)
31 ธันวาคม 2555	-	483,555	483,555
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
1 มกราคม 2554	1,174,129	1,583,682	2,757,811
31 ธันวาคม 2554	1,586,173	2,236,314	3,822,487
31 ธันวาคม 2555	1,079,617	1,455,992	2,535,609
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี			
2554 (107 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			121,252
2555 (111 ล้านบาท รวมอยู่ในต้นทุนเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง ส่วนที่เหลือรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)			124,954

13.2.2มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า	10,356,070	11,991,324	5,126,472	7,769,486

มูลค่ายุติธรรมใช้ราคาประเมินเทียบเคียงจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระของบริษัทร่วม ซึ่งประเมินอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในบริเวณหรือนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยใช้เกณฑ์ราคาตลาดสำหรับที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า/ขาย ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาอาคารโรงงานคลังสินค้าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่าง และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

13.2.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า อายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 6 เดือน ถึง 12 ปี โดยอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานดังกล่าว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 จะก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในอนาคตดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภายใน 1 ปี	486	448	252	293

13.2.4ภาระค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อยซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 3,232 ล้านบาท (2554: 3,702 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 1,230 ล้านบาท 2554: 2,532 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

13.2.5อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มูลค่าตามบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่บริษัทฯให้ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อมีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ปีที่เริ่มมีสิทธิ	
2556	369,856
2557	87,837
รวม	457,693

ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าที่ผู้เช่ามีสิทธิเลือกซื้อ หมายถึง ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานหรืออาคารโรงงานที่บริษัทฯให้สิทธิผู้เช่าเลือกที่จะซื้อตามที่ระบุไว้ในสัญญา (lease agreement with option to buy) โดยราคาซื้อขายที่ดินกำหนดจากราคาตลาดยุติธรรม ณ วันที่เกิดรายการ และราคาซื้อขายอาคารโรงงานกำหนดจากต้นทุนการก่อสร้างบวกด้วยส่วนของกำไร และหักด้วยค่าเสื่อมราคาจากวันที่ทำสัญญาจนถึงวันที่เกิดรายการ โดยอาจมีการพิจารณาอัตราเงินเฟ้อประกอบ

จากเหตุการณ์อุทกภัยในพื้นที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดปทุมธานี ในเดือนตุลาคมถึงธันวาคม 2554 เป็นเหตุให้โรงงานที่เป็นทรัพย์สินของบริษัทฯเป็นจำนวนทั้งสิ้น 69 โรงงาน (พื้นที่โดยประมาณ 193,675 ตารางเมตร) ซึ่งตั้งอยู่ในสวนอุตสาหกรรมโรจนะ (เฟส 1, 2) นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค) และเขตส่งเสริมอุตสาหรรมนวนคร และคลังสินค้าของบริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด (บริษัทย่อย) จำนวน 13 หลัง (พื้นที่โดยประมาณ 71,624 ตารางเมตร) ในเขตอุตสาหกรรมโลจิสติคส์ไทคอน วังน้อย สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (เฟส 2) ได้รับความเสียหาย จากจำนวนโรงงานและคลังสินค้าทั้งหมด 193 หลัง (พื้นที่โดยประมาณ 619,560 ตารางเมตร) บริษัทฯได้ประเมินการลดลงของรายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้องจากทรัพย์สินที่ได้รับผลกระทบในระหว่างเดือนตุลาคมถึงธันวาคม 2554 และระหว่างเดือนมกราคมถึงมีนาคม 2555 เป็นดังนี้

ชื่อที่ตั้ง	จำนวนโรงงาน/คลังสินค้า	พื้นที่	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง ระหว่างเดือนมกราคมถึงมีนาคม 2555	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง ระหว่างเดือนตุลาคมถึงธันวาคม 2554
		(ตารางเมตร)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
1. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (เฟส 1, 2)	36	107,375	41.4	44.4
2. นิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน	2	5,250	1.1	2.2
3. นิคมอุตสาหกรรมบ้านหว้า (ไฮเทค)	20	53,100	19.7	17.6
4. เขตส่งเสริมอุตสาหรรมนวนคร	11	27,950	11.0	10.2
5. เขตส่งเสริมโลจิสติคส์ไทคอน วังน้อย	10	53,300	-	19.5
6. สวนอุตสาหกรรมโรจนะ (เฟส 2)	3	18,324	-	6.8
รวมทั้งสิ้น	82	265,299	73.2	100.7

ภายหลังจากสถานการณ์อุทกภัยคลี่คลายแล้ว บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เข้าสำรวจความเสียหายและทำการซ่อมแซมอาคารโรงงานและคลังสินค้าในเดือนธันวาคม 2554 โดยการทำความสะอาดพื้นที่ในอาคารและบริเวณโดยรอบ ทาสีและซ่อมแซมระบบไฟฟ้าภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จัดให้มีการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายในทรัพย์สินที่เกิดจากเหตุการณ์น้ำท่วมไว้แล้ว และการทำประกันภัยดังกล่าวได้รวมถึงความเสี่ยงที่อาจเกิดความเสียหายในเรื่องของการหยุดชะงักของธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย

14. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน						
1 มกราคม 2554	524,884	37,703	50,368	34,158	19,542	666,655
ซื้อเพิ่ม	-	-	4,910	7,964	3,577	16,451
จำหน่าย	(451)	(1,050)	(4,592)	(972)	(4,129)	(11,194)
โอนเข้า/โอนออก	39,918	12,051	2,084	-	-	54,053
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	79	116	195
31 ธันวาคม 2554	564,351	48,704	52,770	41,229	19,106	726,160
ซื้อเพิ่ม	-	38,621	5,548	9,778	5,643	59,590
จำหน่าย	-	(1,419)	(2,131)	(2,001)	(2,603)	(8,154)
โอนเข้า/โอนออก	212,301	3,609	32,971	-	-	248,881
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(758)	-	(21)	(100)	(879)
31 ธันวาคม 2555	776,652	88,757	89,158	48,985	22,046	1,025,598
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
1 มกราคม 2554	20,764	4,864	38,821	24,167	13,188	101,804
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	17,691	2,208	1,851	5,796	3,143	30,689
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(204)	(2,044)	(922)	(4,051)	(7,221)
โอนเข้า/โอนออก	-	-	3,820	-	-	3,820
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	-	-	26	19	45
31 ธันวาคม 2554	38,455	6,868	42,448	29,067	12,299	129,137
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	20,696	3,556	3,071	6,419	3,397	37,139
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(88)	(2,130)	(1,916)	(2,593)	(6,727)
โอนเข้า/โอนออก	(2,609)	(516)	3,180	-	-	55
ผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน	-	(5)	-	(10)	(7)	(22)
31 ธันวาคม 2555	56,542	9,815	46,569	33,560	13,096	159,582

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	อาคาร	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และอุปกรณ์	ยานพาหนะ	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี						
1 มกราคม 2554	504,120	32,839	11,547	9,991	6,354	564,851
31 ธันวาคม 2554	525,896	41,836	10,322	12,162	6,807	597,023
31 ธันวาคม 2555	720,110	78,942	42,589	15,425	8,950	866,016
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)						
2554						30,689
2555						37,139

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน					
1 มกราคม 2554	-	20,625	26,274	17,212	64,111
ซื้อเพิ่ม	-	3,810	4,836	3,577	12,223
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(2,351)	(2,186)	(4,129)	(8,666)
โอนเข้า/โอนออก	-	2,084	-	-	2,084
31 ธันวาคม 2554	-	24,168	28,924	16,660	69,752
ซื้อเพิ่ม	-	2,760	2,844	3,523	9,127
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,317)	(1,860)	(2,603)	(5,780)
โอนเข้า/โอนออก	12,950	-	-	-	12,950
31 ธันวาคม 2555	12,950	25,611	29,908	17,580	86,049
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2554	-	19,076	20,781	12,322	52,179
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	3,258	2,682	5,940
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(266)	(2,035)	(4,051)	(6,352)
โอนเข้า/โอนออก	-	1,179	-	-	1,179
31 ธันวาคม 2554	-	19,989	22,004	10,953	52,946
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	174	-	3,225	2,925	6,324
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	-	(1,317)	(1,788)	(2,593)	(5,698)
โอนเข้า/โอนออก	-	1,371	-	-	1,371
31 ธันวาคม 2555	174	20,043	23,441	11,285	54,943

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	เครื่องมือและเครื่องใช้	เครื่องตกแต่งติดตั้งและอุปกรณ์สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
1 มกราคม 2554	-	1,549	5,493	4,890	11,932
31 ธันวาคม 2554	-	4,179	6,920	5,707	16,806
31 ธันวาคม 2555	12,776	5,568	6,467	6,295	31,106
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)					
2554					5,940
2555					6,324

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของทรัพย์สินดังกล่าวมีจำนวน 69 ล้านบาท (2554: 47 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 47 ล้านบาท 2554: 34 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดินและอาคารของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีจำนวน 394 ล้านบาท (2554: 395 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 13 ล้านบาท) ได้ใช้เป็นหลักประกันเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

15. โปรแกรมคอมพิวเตอร์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	20,423	17,101
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	2,949	2,487
จำหน่ายระหว่างปี	-	(40)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	23,372	19,548
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	389	355
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	23,761	19,903

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	7,508	6,159
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	5,116	4,292
ตัดจำหน่ายระหว่างปี	-	(2)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	12,624	10,449
ค่าตัดจำหน่ายระหว่างปี	5,506	4,554
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	18,130	15,003
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	12,915	10,942
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	10,748	9,099
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	5,631	4,900

16. เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	(ร้อยละต่อปี)	2555	2554	2555	2554
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3.11 - 5.50	740,000	1,602,500	740,000	1,516,500
หนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	-	5,084	3,596	5,084	3,596
รวม		745,084	1,606,096	745,084	1,520,096

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯมีวงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 390 ล้านบาท (2554: 65 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 833 ล้านบาท (2554: 918 ล้านบาท) และหน่วยลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทคอนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 588 ล้านบาท (2554: 685 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 1,146 ล้านบาท (2554: 1,202 ล้านบาท) ถูกจดจำนองหรือจำนำเป็นประกันหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์ วงเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	450,087	249,381	108,552	77,909
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	57,080	-	57,922	2,142
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	142	-	142
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	95,512	31,355	95,379	31,355
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,206	1,703	3,206	1,703
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	60,178	46,752	47,527	28,742
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	666,063	329,333	312,586	141,993

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

18.1 ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: ล้านบาท)

		เงินกู้ยืมคงเหลือ				เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
ลำดับที่	วันที่ทำสัญญา	2555	2554	2555	2554	ระยะเวลาเงินกู้	งวดชำระคืนเงินต้น	ระยะเวลาชำระคืนเงินต้น	อัตราดอกเบี้ย
1.	28 พฤศจิกายน 2551	-	-	-	-	7 ปี	ทุก 3 เดือน	พฤศจิกายน 2551 - กรกฎาคม 2554	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
2.*	2 กรกฎาคม 2555	-	-	-	-	8 ปี	ทุก 6 เดือน	ธันวาคม 2556 - ธันวาคม 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
3.	29 สิงหาคม 2555	23	-	23	-	7 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2558 - ธันวาคม 2562	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
4.*	5 กันยายน 2555	-	-	-	-	9 ปี	ทุก 6 เดือน	กันยายน 2558 - กันยายน 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
5.	30 ตุลาคม 2555	249	-	-	-	10 ปี	ทุก 6 เดือน	มกราคม 2559 - กรกฎาคม 2565	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
6.	22 พฤศจิกายน 2555	83	-	83	-	8 ปี	ทุก 6 เดือน	มิถุนายน 2559 – ธันวาคม 2563	MLR ต่อปีลบอัตราคงที่
รวมเงินกู้ยืม		355	-	106	-				

*วงเงินกู้ดังกล่าวยังมิได้เบิกถอน

18.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	-	-
บวก: กู้เพิ่มระหว่างปี	913,393	105,840
หัก: จ่ายคืนระหว่างปี	(558,733)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	354,660	105,840

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวนรวมประมาณ 5,044 ล้านบาท (2554: 559 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่าของบริษัทฯและบริษัทย่อย และที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ซึ่งมีราคาตามบัญชีรวม 5,745 ล้านบาท (2554: 2,919 ล้านบาท) ถูกจดจำนองเป็นประกันเงินกู้ยืมระยะยาว นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯมีภาระค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยในวงเงิน 2,961 ล้านบาท (2554: 2,961 ล้านบาท)

ภายใต้สัญญาเงินกู้ บริษัทฯและบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา เป็นต้น

19. หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มียอดคงเหลือของหุ้นกู้รวม 9,500 ล้านบาท (2554: 6,150 ล้านบาท) โดยหุ้นกู้ทั้งจำนวนเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน มีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท และมีราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท ทั้งนี้หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดที่สำคัญบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยรายละเอียดที่สำคัญของหุ้นกู้มีดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย		จำนวน		อัตราดอกเบี้ย	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
		2555	2554	2555	2554			
		(ล้านหน่วย)	(ล้านหน่วย)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)		
1/2552	19 สิงหาคม 2552	-	0.65	-	650	4.550%	3 ปี	19 สิงหาคม 2555
2/2552	28 กันยายน 2552	-	0.20	-	200	4.300%	3 ปี	2 ตุลาคม 2555
3/2552	19 พฤศจิกายน 2552	1.00	1.00	1,000	1,000	4.300%	3.5 ปี	19 พฤษภาคม 2556
1/2553	12 กุมภาพันธ์ 2553	0.55	0.55	550	550	3.400%	3 ปี	12 กุมภาพันธ์ 2556
1/2553	12 กุมภาพันธ์ 2553	0.25	0.25	250	250	4.280%	5 ปี	12 กุมภาพันธ์ 2558
2/2553	5 กรกฎาคม 2553	0.50	0.50	500	500	3.100%	3 ปี	5 กรกฎาคม 2556
3/2553	3 กันยายน 2553	0.30	0.30	300	300	3.350%	3 ปี	3 กันยายน 2556
3/2553	3 กันยายน 2553	0.20	0.20	200	200	3.730%	5 ปี	3 กันยายน 2558
4/2553	29 กันยายน 2553	0.28	0.28	280	280	3.400%	4 ปี	29 กันยายน 2557
4/2553	29 กันยายน 2553	0.22	0.22	220	220	3.520%	5 ปี	29 กันยายน 2558
1/2554	20 พฤษภาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.230%	5 ปี	20 พฤษภาคม 2559
2/2554	8 กรกฎาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.780%	7 ปี	8 กรกฎาคม 2561
3/2554	28 ธันวาคม 2554	0.65	0.65	650	650	4.500%	5 ปี	28 ธันวาคม 2559
4/2554	30 ธันวาคม 2554	0.35	0.35	350	350	4.500%	5 ปี	30 ธันวาคม 2559
1/2555	10 มกราคม 2555	0.10	-	100	-	4.500%	5 ปี	10 มกราคม 2560
2/2555	20 มกราคม 2555	0.80	-	800	-	4.000%	2 ปี	20 มกราคม 2557
3/2555	18 พฤษภาคม 2555	0.80	-	800	-	4.280%	3 ปี	18 พฤษภาคม 2558
4/2555	5 กรกฎาคม 2555	0.50	-	500	-	4.490%	5 ปี	5 กรกฎาคม 2560
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.70	-	700	-	4.050%	3 ปี	17 สิงหาคม 2558
5/2555	17 สิงหาคม 2555	0.30	-	300	-	4.170%	5 ปี	17 สิงหาคม 2560
6/2555	26 กันยายน 2555	1.00	-	1,000	-	4.800%	10 ปี	26 กันยายน 2565
		9.50	6.15	9,500	6,150			

19.1 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
หุ้นกู้	9,500,000	6,150,000
หัก: หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,350,000)	(850,000)
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	7,150,000	5,300,000

19.2 การเปลี่ยนแปลงของหุ้นกู้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554
ยอดคงเหลือต้นปี	6,150,000	5,150,000
บวก: ออกเพิ่มระหว่างปี	4,200,000	2,000,000
หัก: ไถ่ถอนระหว่างปี	(850,000)	(1,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	9,500,000	6,150,000

20. สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน

จำนวนเงินสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานซึ่งเป็นเงินชดเชยให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ต้นปี	18,934	16,401	16,167	14,081
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,952	1,877	1,584	1,523
ต้นทุนดอกเบี้ย	757	656	647	563
ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี	(70)	-	(70)	-
ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ปลายปี	21,573	18,934	18,328	16,167

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	1,952	1,877	1,584	1,523
ต้นทุนดอกเบี้ย	757	656	647	563
รวมค่าใช้จ่ายที่รับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน	2,709	2,533	2,231	2,086
ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,709	2,533	2,231	2,086

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันประเมินสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555 (ร้อยละต่อปี)	2554 (ร้อยละต่อปี)	2555 (ร้อยละต่อปี)	2554 (ร้อยละต่อปี)
อัตราคิดลด	4.0	4.0	4.0	4.0
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต	3.5 - 5.0	3.5 - 5.0	3.5 - 5.0	3.5 - 5.0
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน				
- สำนักงานใหญ่	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0	0.0 - 18.0
- หน่วยงานก่อสร้าง	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0	35.0 - 50.0

จำนวนเงินภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์สำหรับปีปัจจุบันและสองปีย้อนหลังแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์		การปรับปรุงตามประสบการณ์ที่เกิดจากหนี้สินโครงการ	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ปี 2555	21,573	18,328	-	-
ปี 2554	18,934	16,167	-	-
ปี 2553	16,400	14,081	-	-

21. ทุนเรือนหุ้น

21.1 ทุนจดทะเบียน

การเปลี่ยนแปลงในทุนจดทะเบียนระหว่างปี 2555 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ได้มีมติดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติการออกหุ้นสามัญจำนวน 15.0 ล้านหุ้น เพื่อสำรองไว้สำหรับรองรับการปรับสิทธิ และ/หรือการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิทุกชุดที่มีอยู่ในปัจจุบันของบริษัทฯและใบสำคัญแสดงสิทธิทุกชุดที่จะมีการออกในอนาคต

ข) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนจาก 1,117.3 ล้านบาท เป็น 1,037.3 ล้านบาท โดยยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังมิได้ออกจำนวน 80.0 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวม 80.0 ล้านบาท บริษัทฯได้จดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2555

ค) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,037.3 ล้านบาท เป็น 1,263.7 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวนรวม 226.49 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้เพื่อจัดสรรไว้สำหรับการใช้สิทธิของ TSRs จำนวนไม่เกิน 97.63 ล้านหุ้น การใช้สิทธิของ TICON-W6 จำนวนไม่เกิน 33.86 ล้านหุ้น การปรับสิทธิและ/หรือการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัทฯจำนวนไม่เกิน 15.0 ล้านหุ้น และเพื่อรองรับการออก Taiwan Depository Receipts (TDRs) จำนวนไม่เกิน 80.0 ล้านหุ้น บริษัทฯได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2555

การเปลี่ยนแปลงในทุนจดทะเบียนระหว่างปี 2554 สรุปได้ดังนี้

เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2554 ได้มีมติดังนี้

ก) อนุมัติการออกและเสนอขาย Taiwan Depository Receipts (TDRs) หรือใบแสดงสิทธิในผลประโยชน์ที่เกิดจากหุ้นสามัญของบริษัท ต่อประชาชนในสาธารณรัฐจีน (ประเทศไต้หวัน) จำนวนไม่เกิน 80,000,000 หน่วย โดยมอบอำนาจให้คณะกรรมการบริษัทและ/หรือกรรมการผู้อำนวยการและ/หรือกรรมการผู้จัดการและ/หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายในการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหลักทรัพย์ดังกล่าว

ข) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 1,037,252,920 บาท เป็น 1,117,252,920 บาท โดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 80,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท รวมเป็นจำนวน 80,000,000 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขาย TDRs

บริษัทฯได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2554

21.2 รายการกระทบยอดทุนที่ออกและชำระแล้ว

รายการ	จำนวนหุ้น	ทุนชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	วันที่จดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์
	(พันหุ้น)	(พันบาท)	(พันบาท)	
หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553	686,346	686,346	2,857,905	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 4/2553				
TICON-W4	13,352	13,352	92,236	6 มกราคม 2554
ครั้งที่ 1/2554				
TICON-W4	68,443	68,443	472,804	4 เมษายน 2554
ครั้งที่ 2/2554				
TICON-W4	12,864	12,864	87,144	26 พฤษภาคม 2554
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	781,005	781,005	3,510,089	
การใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1/2555				
TICON-T1	96,465	96,465	868,182	1 พฤศจิกายน 2555
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	877,470	877,470	4,378,271	

22. ใบสำคัญแสดงสิทธิและใบแสดงสิทธิ

22.1 รายละเอียดที่สำคัญของใบสำคัญแสดงสิทธิและใบแสดงสิทธิ มีดังนี้

ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	ออกให้แก่	วันที่ออก	จำนวนหน่วยที่ออก	อายุ	อัตราใช้สิทธิที่มีผลบังคับใช้ล่าสุดต่อ 1 หน่วย	ราคาใช้สิทธิที่มีผลบังคับใช้ล่าสุด ต่อ 1 หุ้นสามัญ	วันที่ใช้สิทธิ
TICON-W3	ผู้ถือหุ้นเดิม	3 กุมภาพันธ์ 2552	219,353,636	5 ปี	1.06129	18.845*	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2553 เป็นต้นไป
TICON-W5	กรรมการและพนักงาน	14 พฤษภาคม 2552	32,883,000	5 ปี	1.05691	7.569**	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตั้งแต่วันที่ 29 มิถุนายน 2555 เป็นต้นไป
TICON-T1	ผู้ถือหุ้นเดิม	28 สิงหาคม 2555	97,625,081	2 เดือน	1.00000	10.000	26 ตุลาคม 2555
TICON-W6	กรรมการและพนักงาน	4 ตุลาคม 2555	32,883,000	2 ปี	1.02976	7.769	วันทำการสุดท้ายของแต่ละไตรมาสตั้งแต่วันที่ 28 ธันวาคม 2555 เป็นต้นไป
		รวม	382,744,717				

* อัตราและราคาใช้สิทธิถูกปรับจาก "ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ที่ราคา 20 บาทต่อหุ้น" ณ วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

** อัตราและราคาใช้สิทธิถูกปรับจาก "ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย ใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ที่ราคา 8 บาทต่อหุ้น" ณ วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 มีมติดังต่อไปนี้

ก) อนุมัติให้บริษัทฯออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Rights: TSRs) หรือ TICON-T1 จำนวน 97,625,081 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบแสดงสิทธิที่ออก:	97,625,081 หน่วย
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	97,625,081 หุ้น
อายุใบแสดงสิทธิ:	60 วัน นับจากวันที่ออกใบแสดงสิทธิ
วันที่ออกใบแสดงสิทธิ:	28 สิงหาคม 2555
วันสิ้นสุดอายุของใบแสดงสิทธิ:	26 ตุลาคม 2555
ราคาเสนอขายต่อหน่วย:	0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ:	10.000 บาทต่อหุ้น
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.00000 หุ้น
ลักษณะการเสนอขาย:	จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

ข) อนุมัติให้บริษัทฯออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 จำนวน 32,883,000 หน่วย เพื่อจัดสรรในลักษณะการเสนอขายต่อประชาชน ให้แก่กรรมการ/พนักงานและเพื่อทดแทนใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 โดยมีรายละเอียดดังนี้

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออก:	32,883,000 หน่วย (ซึ่งเป็นจำนวนที่เท่ากับใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 ที่ออกทั้งหมด)
จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิ:	33,861,598 หุ้น
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ:	2 ปี นับจากวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ
วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ:	4 ตุลาคม 2555
วันสิ้นสุดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ:	3 ตุลาคม 2557
ราคาเสนอขายต่อหน่วย:	0 บาท
ราคาการใช้สิทธิ:	7.769 บาทต่อหุ้น (ราคาการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)
อัตราการใช้สิทธิ:	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1.02976 หุ้น (อัตราการใช้สิทธิอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามเงื่อนไขการปรับสิทธิ)

ลักษณะการเสนอขาย:	จัดสรรในลักษณะการเสนอขายต่อประชาชนให้แก่กรรมการและพนักงาน ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 รวมถึงผู้ถือ TICON-W5 ที่ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการและพนักงานแล้วและที่อาจจะลาออกจากการเป็นกรรมการและพนักงานก่อนวันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่มีความประสงค์ที่จะรับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 เพื่อทดแทนใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5
ระยะเวลาห้ามใช้สิทธิ (Lock-up period):	3 กรกฎาคม 2555 ถึง 27 ธันวาคม 2555

มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 ที่ออกเท่ากับ 3.789 บาทต่อหน่วย และ TICON-W5 เท่ากับ 3.825 บาทต่อหน่วย (ปรับลดโดยคำนึงถึงจำนวนหุ้นที่จะเกิดจากการใช้สิทธิของ TICON-W3 และ TICON-W6 เต็มจำนวน) ข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ สรุปได้ดังนี้

แบบจำลองที่ใช้	- Binomial option pricing model
อัตราเงินปันผล	- ร้อยละ 5.05 ต่อปี
ความผันผวนของหุ้น (2 ปี)	- ร้อยละ 29.56 ต่อปี
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง	- ร้อยละ 3.17 ต่อปี
ราคาหุ้นสามัญรองรับ (ณ วันที่อนุมัติให้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ)	- 12.90 บาทต่อหุ้น
อัตราการยกเลิกสิทธิในการใช้สิทธิซื้อหุ้นภายหลังการพ้นสภาพพนักงาน	- ร้อยละ 0 ต่อปี
จำนวนวันที่ซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ (เฉลี่ย 2 ปี)	- 243 วันต่อปี

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯมิได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมส่วนเพิ่มสำหรับโครงการออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่กรรมการ/พนักงานดังกล่าวข้างต้น เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) ต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 (ตราสารทุนที่ยกเลิก)

ใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W5 (ตราสารทุนที่ยกเลิก) ถูกยกเลิกในวันที่ 4 ตุลาคม 2555 โดยวันดังกล่าวเป็นวันที่มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับใบสำคัญแสดงสิทธิ TICON-W6 (ตราสารทุนทดแทน) ของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 12 ตุลาคม 2555

22.2 การเปลี่ยนแปลงใบสำคัญแสดงสิทธิและใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯในระหว่างปี

ใบสำคัญแสดงสิทธิ /ใบแสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ ที่มีการออก ในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ ที่มีการใช้สิทธิ ในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ ที่มีการยกเลิก ในระหว่างปี	จำนวนใบสำคัญ แสดงสิทธิ/ ใบแสดงสิทธิ คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555
TICON-W3	219,349,803	-	-	-	219,349,803
TICON-W5	32,883,000	-	-	(32,883,000)*	-
TICON-T1	-	97,625,081	(96,464,631)	(1,160,450)**	-
TICON-W6	-	32,883,000	(7,105,000)	-	25,778,000
รวม	252,232,803	130,508,081	(103,569,631)	(34,043,450)	245,127,803

* พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 4 ตุลาคม 2555

** พ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 27 ตุลาคม 2555

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2555 ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ TICON-W6 ได้ใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 7,105,000 หน่วย แปลงเป็นหุ้นสามัญจำนวน 7,316,440 หุ้น ในราคาหุ้นละ 7.769 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯได้บันทึกผลจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวรวมเป็นเงิน 57 ล้านบาท ไว้เป็น "เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น" โดยแยกแสดงไว้ภายใต้ส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงิน บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วเป็นจำนวนเงิน 884,786,274 บาทกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2556 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญข้างต้นของบริษัทฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 10 มกราคม 2556 เป็นต้นไป

23. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

24. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	146,818	117,537	111,291	89,737
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	389,443	303,188	171,490	153,167
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	107,326	27,774	73,736	14,066
ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	39,894	37,112	29,441	26,811
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา (โอนกลับรายการ)	(15,420)	15,420	(15,420)	15,420

25. ภาษีเงินได้

25.1 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	332,328	137,535	277,913	81,524
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(72,280)	(10,436)	(3,021)	349
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	71,994	-	95
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	260,048	199,093	274,892	81,968

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,556,620	635,485	1,508,205	523,067
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล:				
บริษัทฯ และบริษัทย่อย	23%	30%	23%	30%
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	358,023	190,646	346,887	156,920
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	71,994	-	95
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
การส่งเสริมการลงทุน (หมายเหตุ 26)	(99,484)	(46,721)	(2,083)	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	-	-	(55,666)	(79,314)
ค่าใช้จ่ายและรายได้ที่ไม่สามารถนำมา (หัก) บวกทางภาษีได้	1,509	(16,826)	(14,246)	4,267
รวม	(97,975)	(63,547)	(71,995)	(75,047)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน	260,048	199,093	274,892	81,968

ในเดือนตุลาคม 2554 คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และเป็นร้อยละ 20 ตั้งแต่ปี 2556 เป็นต้นไป และในเดือนธันวาคม 2554 ได้มีพระราชกฤษฎีกาประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวสำหรับปี 2555-2557 บริษัทฯได้สะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษีดังกล่าวในการคำนวณภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามที่แสดงไว้ข้างต้นแล้ว

25.2 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ให้บริษัทร่วม	260,422	192,426	-	-
รายได้ที่ยังไม่รับรู้จากการรับเหมาก่อสร้าง	4,318	427	3,548	427
สำรองผลประโยชน์ของพนักงาน	4,314	3,787	3,665	3,234
หนี้สงสัยจะสูญ	234	1,051	234	1,051
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างพัฒนา	-	3,084	-	3,084
รายได้รับล่วงหน้า	1,535	1,351	1,004	1,351
รวม	270,823	202,126	8,451	9,147
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงาน	3,853	7,436	3,341	7,058
รวม	3,853	7,436	3,341	7,058

26. การส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยสองแห่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ ดังนี้

บริษัท	เลขที่บัตรส่งเสริม	วันที่เริ่มได้รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)	2321(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2320(2)/2555	24 พฤษภาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2322(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2324(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2325(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)

บริษัท	เลขที่บัตรส่งเสริม	วันที่เริ่มได้รับการส่งเสริม	ระยะเวลาได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล	ระยะเวลาได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลกึ่งหนึ่ง	ประเภทสิทธิประโยชน์ทางภาษีจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน
	2323(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ไฮเทค)
	2326(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2327(2)/2555	29 มิถุนายน 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2407(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2408(2)/2555	31 กรกฎาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (ปิ่นทอง)
	2760(2)/2555	16 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	2931(2)/2555	29 ตุลาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	อก0908/016010*	18 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
	อก0908/016151*	20 ธันวาคม 2555	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)
บริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด	1720(1)/2544	20 ธันวาคม 2544	8 ปี	5 ปี	การพัฒนาอาคารโรงงานอุตสาหกรรม
บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด	2142(2)/2550	1 กรกฎาคม 2550	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (บางนา-ตราด)
	1766(2)/2551	1 กรกฎาคม 2551	8 ปี	-	เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (วังน้อย)
	1648(2)/2553	1 สิงหาคม 2553	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (โรจนะ)
	2529(2)/2554	26 ตุลาคม 2554	7 ปี	-	การพัฒนาอาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมและหรือคลังสินค้า (อมตะนคร)

* อยู่ระหว่างการรับบัตรการส่งเสริมการลงทุน

รายได้ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจำแนกตามกิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมและไม่ได้รับการส่งเสริม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 แยกเป็นส่วนดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	ส่วนที่ได้รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
ค่าเช่ารับและค่าบริการ	447,734	246,017	605,278	634,212	1,053,012	880,229
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	117,207	21,574	117,207	21,574
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,093,342	343,500	3,271,108	732,971	4,364,450	1,076,471
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	1,260	1,170	21,756	19,420	23,016	20,590
รายได้ค่าบริหารจัดการจากบริษัทร่วม	-	-	105,074	113,445	105,074	113,445
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	39,762	2,565	39,762	2,565
ดอกเบี้ยรับ	461	428	12,865	11,655	13,326	12,083
ค่าสินไหมทดแทนรับจากการประกันภัย	-	-	82,705	-	82,705	-
รายได้อื่น	315	67	45,112	4,369	45,427	4,436
รวม	1,543,112	591,182	4,300,867	1,540,211	5,843,979	2,131,393

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ส่วนที่ได้รับการส่งเสริม		ส่วนที่ไม่ได้รับการส่งเสริม		รวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
ค่าเช่ารับและค่าบริการ	24,794	-	532,341	574,875	557,135	574,875
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	101,716	21,032	101,716	21,032
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,365,550	182,270	2,365,550	182,270
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	-	-	7,089	9,710	7,089	9,710
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	28,750	32,500	28,750	32,500
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	-	-	218,224	231,881	218,224	231,881
รายได้ค่าบริหารจัดการ						
จากบริษัทร่วม	-	-	101,701	110,782	101,701	110,782
กำไรจากการขายเงินลงทุน						
ในบริษัทร่วม	-	-	24,143	1,995	24,143	1,995
ดอกเบี้ยรับ	-	-	234,872	103,070	234,872	103,070
ค่าสินไหมทดแทนรับจาก						
การประกันภัย	-	-	72,705	-	72,705	-
รายได้อื่น	-	-	44,923	8,201	44,923	8,201
รวม	24,794	-	3,732,014	1,276,316	3,756,808	1,276,316

27. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีกับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯอาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นปีหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2555 (พันบาท)	2554 (พันบาท)	2555 (พันหุ้น)	2554 (พันหุ้น)	2555 (บาท)	2554 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,296,572	436,393	798,744*	759,417	1.62	0.57
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W4	-	-	-	8,285		
TICON-W5	-	-	10,266	13,098		
TICON-T1	-	-	3,478	-		
TICON-W6	-	-	3,274	-		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	1,296,572	436,393	815,762	780,800	1.59	0.56

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	กำไรสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น	
	2555 (พันบาท)	2554 (พันบาท)	2555 (พันหุ้น)	2554 (พันหุ้น)	2555 (บาท)	2554 (บาท)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,233,313	441,098	798,744*	759,417	1.54	0.58
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
ใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ						
TICON-W4	-	-	-	8,285		
TICON-W5	-	-	10,266	13,098		
TICON-T1	-	-	3,478	-		
TICON-W6	-	-	3,274	-		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ/ใบแสดงสิทธิ	1,233,313	441,098	815,762	780,800	1.51	0.56

* รวมหุ้นสามัญที่เกิดจากการแปลงสิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2555

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯที่จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ (TICON-W3) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ไม่ถูกนำมาใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นปรับลด เนื่องจากราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมเฉลี่ยของหุ้นสามัญ

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยประกอบธุรกิจหลักประเภทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างโรงงานและคลังสินค้าเพื่อให้เช่าและขายเมื่อมีโอกาสเหมาะสม และธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง โดยบริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจในส่วนงานทางภูมิศาสตร์หลักในประเทศ

ข้อมูลทางการเงินในงบการเงินรวมจำแนกตามส่วนงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง		ยอดรวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
รายได้	5,441	1,977	117	22	5,558	1,999
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	2,334	1,008	19	3	2,353	1,011
รายได้และค่าใช้จ่ายที่มิได้ปันส่วน:						
รายได้อื่น					286	132
ค่าใช้จ่ายในการขาย					(41)	(19)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร					(274)	(214)
ค่าเสื่อมราคา					(116)	(93)
โอนกลับรายการ (ค่าเผื่อ) การด้อยค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา					15	(15)
ค่าใช้จ่ายอื่น					(1)	(1)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม					(254)	101
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน					(411)	(267)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(260)	(199)
กำไรสำหรับปี					1,297	436

ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย/ให้เช่าและธุรกิจอื่น ๆ ในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 เป็นดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์		อื่น ๆ		ยอดรวม	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในระหว่างการพัฒนาและพร้อมให้เช่า/ขาย	7,805	4,674	-	-	7,805	4,674
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า	5,883	6,316	-	-	5,883	6,316
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	866	597	-	-	866	597
สินทรัพย์ส่วนกลาง	-	-	5,186	3,702	5,186	3,702
สินทรัพย์รวม					19,740	15,289

บริษัทฯและบริษัทย่อยใช้เกณฑ์ในการกำหนดราคาระหว่างกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ บริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสม และเงินที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้ในอัตราร้อยละ 2 - 4 ของค่าจ้าง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ในระหว่างปี 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นจำนวน 3 ล้านบาท (2554: 3 ล้านบาท)

30. เงินปันผล

เงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 ประกอบด้วย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (พันบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีหลังของปี 2554	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2555	156,201	0.2
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2555		156,201	0.2
เงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับครึ่งปีแรกของปี 2554	ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2554 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2554	156,201	0.2
เงินปันผลจากผลการดำเนินงานสำหรับปี 2553	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2554	768,136	1.0
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2554		924,337	1.2

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

31.1 สัญญาเช่าระยะยาว

ก) บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยรวม 6 ฉบับ เพื่อประกอบกิจการสร้างโรงงานมาตรฐานให้เช่า สัญญาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

สัญญาเลขที่	ระยะเวลาเช่า	อัตราค่าเช่า	
21/2538 -นฉ	13 ธันวาคม 2538 - 12 ธันวาคม 2568	4.70 ล้านบาทต่อปี	(ก)
14/2540-นฉ	14 พฤศจิกายน 2540 - 13 พฤศจิกายน 2570	0.66 ล้านบาทต่อปี	(ก)
8/2542-นฉ	18 สิงหาคม 2542 - 17 สิงหาคม 2572	2.21 ล้านบาทต่อปี	(ก)
9/2544-นฉ	6 มิถุนายน 2544 - 31 ธันวาคม 2561	5.59 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ.ค 002/2548	25 มกราคม 2548 - 31 ธันวาคม 2561	0.75 ล้านบาทต่อปี	(ข)
นฉ. 005/2549	25 เมษายน 2549 - 31 ธันวาคม 2561	2.08 ล้านบาทต่อปี	(ข)

(ก) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 10 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

(ข) ค่าเช่าจะถูกปรับเพิ่มทุกๆ 5 ปี ในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของค่าเช่าเดิม

ข) บริษัทฯได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและบริการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยมีค่าเช่าและค่าบริการคิดเป็นจำนวนเงินรวม 14-15 ล้านบาทต่อปี สัญญาดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี โดยเริ่มตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2555 ถึงมิถุนายน 2558

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
จ่ายชำระ				
ภายใน 1 ปี	33	26	25	18
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	99	75	68	47
มากกว่า 5 ปี	86	106	79	92

31.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานและคลังสินค้าในอนาคต	2,809	816	842	320
สัญญาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง	1,234	1,141	30	27
สัญญาถมที่ดิน	-	4	-	-
สัญญาจ้างซ่อมโรงงานและคลังสินค้า	7	23	6	19
รวม	4,050	1,984	878	366

31.3 หนังสือค้ำประกันธนาคาร

(ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯมีการค้ำประกันวงเงินหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 116 ล้านบาท (2554: 116 ล้านบาท)

(ข) ยอดคงเหลือของหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารในนามของบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันในการดำเนินงานมีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

วัตถุประสงค์เพื่อค้ำประกัน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
สัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	35	35	24	24
สาธารณูปโภคในโครงการ	15	11	5	4
เงินประกันการก่อสร้าง	-	35	-	-
การดำเนินงานในการก่อสร้างอาคารโรงงาน	11	11	8	7
รวม	61	92	37	35

31.4 สินทรัพย์ที่ติดภาระจำยอม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีที่ดินที่ติดภาระจำยอมรวมจำนวนประมาณ 108 ไร่ (2554: 86 ไร่) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 68 ไร่ 2554: 57 ไร่) ซึ่งที่ดินที่ติดภาระจำยอมดังกล่าวมีมูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 245 ล้านบาท (2554: 173 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 152 ล้านบาท 2554: 139 ล้านบาท) และแสดงภายใต้หัวข้อ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนให้เช่า และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

31.5 การค้ำประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทฯในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") เป็นจำนวน 27 คลังสินค้า ได้รับประกันค่าเช่าและบริการขั้นต่ำหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าจำนวนหนึ่งที่ไม่มีผู้เช่าให้แก่กองทุนฯในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวนเงิน 188 ล้านบาทต่อปี กล่าวคือในกรณีที่รายได้ค่าเช่าและบริการของกองทุนฯหลังหักค่าบริการส่วนกลางของคลังสินค้าที่ไม่มีผู้เช่ามีจำนวนต่ำกว่าจำนวนเงินรับประกันข้างต้น บริษัทฯจะเป็นผู้รับผิดชอบจ่ายชดเชยส่วนต่างดังกล่าวให้แก่กองทุนฯ

บริษัท ไทคอน โลจิสติคส์ พาร์ค จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อีกรายหนึ่งของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ ("กองทุนฯ") ได้รับประกันค่าเช่าและบริการของอาคารคลังสินค้าจำนวน 6 หลังเป็นระยะเวลา 1 ปีสิ้นสุดวันที่ 28 พฤศจิกายน 2556 ในอัตราเดียวกับค่าเช่าของผู้เช่าในปัจจุบันสำหรับช่วงเวลาดังกล่าว หากไม่มีผู้เช่าคลังสินค้า ทั้งนี้ไม่รวมถึงการผิดนัดหรือไม่ชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์ค โลจิสติคส์จำนวน 22 ล้านหน่วย (2554: 22 ล้านหน่วย) ซึ่งมีมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย 182 ล้านบาท (2554: 160 ล้านบาท) และมีมูลค่าตามราคาตลาด 263 ล้านบาท (2554: 245 ล้านบาท) ไว้กับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการรับประกันค่าเช่าและบริการดังกล่าว

31.6 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯมีส่วนของเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระในบริษัทย่อยเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.8 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา (2554: 1 ล้านเหรียญสหรัฐอเมริกา)

32. เครื่องมือทางการเงิน

32.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 "การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน" ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ เงินให้กู้ยืม เงินลงทุน เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ บริษัทฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่า/ขายโรงงาน คลังสินค้าและการรับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯและบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัว เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากราย จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯและบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาว และหุ้นกู้ที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	(ล้านบาท)						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	731	-	-	359	3	1,093	0.62, 3.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	76	76	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	2	-	2	2.20
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	97	97	-
	731	-	-	361	176	1,268	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	740	-	-	-	5	745	3.68
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	666	666	-
หุ้นกู้	2,350	5,800	1,350	-	-	9,500	4.17
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	355	-	-	355	5.11
	3,090	5,800	1,705	-	671	11,266	

	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย	ไม่มี		อัตรา
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย	รวม	ดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	(ล้านบาท)						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	951	-	-	135	1	1,087	0.81, 2.59
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	49	49	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	41	-	41	1.87
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	76	76	-
	951	-	-	176	126	1,253	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	1,602	-	-	-	4	1,606	3.86
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	329	329	-
หุ้นกู้	-	6,150	-	-	-	6,150	4.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	865	-	136	-	1,001	5.89
	1,602	7,015	-	136	333	9,086	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
	(ล้านบาท)						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	731	-	-	119	-	850	0.85, 3.03
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	53	53	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	21	21	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	5,390	-	-	-	5,390	4.35
	731	5,390	-	119	74	6,314	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	740	-	-	-	5	745	3.68
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	313	313	-
หุ้นกู้	2,350	5,800	1,350	-	-	9,500	4.17
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	106	-	-	106	4.56
	3,090	5,800	1,456	-	318	10,664	

งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ยถัวเฉลี่ย
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี				
	(ล้านบาท)						(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	951	-	-	65	-	1,016	0.81, 2.59
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	34	34	-
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยังไม่เรียกชำระ	-	-	-	-	31	31	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	3,141	-	-	-	3,141	4.35
	951	3,141	-	65	65	4,222	
หนี้สินทางการเงิน							
เงินกู้ยืมระยะสั้นและหนี้สินภายใต้สัญญาทรัสต์รีซีทส์	1,516	-	-	-	4	1,520	3.86
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	142	142	-
หุ้นกู้	-	6,150	-	-	-	6,150	4.05
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	865	-	136	-	1,001	5.89
	1,516	7,015	-	136	146	8,813	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องจากการซื้อสินค้าเป็นเงินตราต่างประเทศ บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าซึ่งมีอายุสัญญาไม่เกินหนึ่งปีเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศดังนี้

สกุลเงิน	หนี้สินทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม		อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554	2555	2554
	(ล้าน)	(ล้าน)	(บาทต่อหน่วยเงินตราต่างประเทศ)	
เหรียญสหรัฐอเมริกา	0.2	0.1	30.7775	31.8319

32.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

33. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.5:1 (2554: 1.7:1) และเฉพาะบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.3:1 (2554: 1.5:1)

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

(ก) เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทฯได้ออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้จำนวนรวม 0.5 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท ในราคาเสนอขายหน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นจำนวนเงินรวม 500 ล้านบาท โดยหุ้นกู้มีสาระสำคัญดังนี้

ครั้งที่	วันที่ออก	จำนวนหน่วย (ล้านหน่วย)	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	อายุหุ้นกู้	วันครบกำหนดไถ่ถอน
1/2556	11 กุมภาพันธ์ 2556	0.50	500	3.620%	3 ปี	11 กุมภาพันธ์ 2559

(ข) เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้รับชดเชยความเสียหายงวดสุดท้ายจากบริษัทประกันภัยจำนวน 70 ล้านบาท จากการทำประกันภัยคุ้มครองความเสียหายในทรัพย์สินที่เกิดจากเหตุการณ์น้ำท่วม

(ค) เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทีพาร์คโลจิสติคส์ ซึ่งเป็นบริษัทร่วม ได้แจ้งการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมและผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.098 บาท โดยมีกำหนดจ่ายเงินปันผลในวันที่ 22 มีนาคม 2556

(ง) เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2556 ของบริษัท อีโค อินดัสเทรียล เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลกำไรประจำปี 2555 ในส่วนที่ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตรากึ่งหนึ่งในจำนวนหุ้นละ 3.25 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 16.3 ล้านบาท โดยมีการจ่ายเงินปันผลในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2556

(จ) เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯครั้งที่ 1/2556 มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2556 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 19 เมษายน 2556 เพื่ออนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของปี 2555 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 1.0 บาท โดยมีกำหนดจ่ายในวันที่ 17 พฤษภาคม 2556

35. การจัดประเภทรายการในงบการเงิน

บริษัทฯได้จัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปีปัจจุบัน โดยไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
งบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	132,971	-	132,971
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	943,500	-	49,298

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้	ตามที่จัดประเภทใหม่	ตามที่เคยรายงานไว้
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,076,471	-	182,269	-
ดอกเบี้ยรับ	12,083	-	103,070	-
รายได้อื่น	7,001	19,084	10,196	113,266
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	63,601	-	63,601
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	636,993	-	34,919
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	700,594	-	98,520	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ในระหว่างการพัฒนา	15,420	-	15,420	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	133	15,553	113	15,533

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 50/2558 | 31 กรกฎาคม 2558

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/เครดิตพินิจ
07/05/58	A	Negative
02/05/55	A	Stable
14/10/54	A	Alert Negative
21/11/48	A	Stable

ติดต่อ:
เนาวรัตน์ เต็มวัฒนางกูร
nauwarut@trisrating.com

จุฑาทิพ จิตรพรหมพันธุ์
jutatip@trisrating.com

รุ่งรัตน์ สุนทรปกาสิต
rungrat@trisrating.com

วิยดา ประทุมสุวรรณ์, CFA
wiyada@trisrating.com

WWW. TRISRATING.COM

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของบริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “A” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาทของบริษัทที่ระดับ “A” เช่นกัน โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะผู้นำของบริษัทในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่า ตลอดจนกระแสเงินสดที่สม่ำเสมอจากรายได้ค่าเช่าโรงงานและคลังสินค้า อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตพิจารณาถึงอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยที่ต่ำกว่าคาดการณ์ซึ่งอาจส่งผลลบต่อการลงทุนและความต้องการโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า

บริษัทไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่นเป็นผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศไทยซึ่งก่อตั้งในปี 2533 และจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในปี 2545 บริษัทได้ขยายธุรกิจสู่การให้บริการคลังสินค้าให้เช่าตั้งแต่ปี 2548 ณ เดือนมิถุนายน 2558 บริษัทมีโรงงานให้เช่าจำนวน 67 แห่งและมีคลังสินค้าให้เช่าจำนวน 80 แห่งซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรม และพื้นที่โลจิสติกส์หลักของประเทศ รวมเป็นพื้นที่ให้เช่าทั้งสิ้น 528,681 ตารางเมตร (ตร.ม.)

ณ เดือนมีนาคม 2558 ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทยังคงเป็น บริษัท สวนอุตสาหกรรมโรจนะ จำกัด (มหาชน) (43.5%) กลุ่มซิตี้เรียลตี้ (7%) และกลุ่มผู้บริหารของบริษัท (5.8%) ปัจจุบันบริษัทมีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่ากระจายตัวอยู่ในทำเลต่าง ๆ 18 แห่งและมีคลังสินค้าให้เช่าใน 32 ทำเล

รายงานของ CB Richard Ellis (CBRE) ระบุว่าบริษัทยังคงเป็นผู้นำในธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปและคลังสินค้าให้เช่าในประเทศไทย บริษัทและบริษัทในเครือมีส่วนแบ่งทางการตลาดเท่ากับ 46% หากพิจารณาจากพื้นที่โรงงานที่มีผู้เช่า ณ เดือนมีนาคม 2558 สำหรับธุรกิจคลังสินค้าให้เช่านั้น บริษัทเป็น 1 ใน 2 ของผู้ให้บริการคลังสินค้าให้เช่ารายใหญ่ของไทย โดยพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าของบริษัทและบริษัทในเครือคิดเป็น 49% ของพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าทั้งประเทศ

ในช่วงระหว่างปี 2557 จนถึงครึ่งแรกของปี 2558 พื้นที่ให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น 280,156 ตร.ม. ในปี 2557 และ เพิ่มขึ้น 90,283 ตร.ม. ในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 เทียบกับการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 180,000 ตร.ม. ในช่วงระหว่างปี 2554-2556 โดยประมาณ 90% ของพื้นที่ให้เช่าของบริษัทที่เพิ่มขึ้นเป็นพื้นที่คลังสินค้า พื้นที่คลังสินค้าให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้น 248,666 ตร.ม. ในปี 2557 และ 84,233 ตร.ม. ในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 เทียบกับการเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 135,000 ตร.ม. ในช่วงระหว่างปี 2554-2556 การเติบโตของพื้นที่คลังสินค้าเกิดจากความต้องการของผู้ประกอบการธุรกิจโลจิสติกส์ที่เพิ่มขึ้นมากในเขตพื้นที่ภาคกลางและภาคตะวันออกของประเทศ ในขณะที่พื้นที่โรงงานให้เช่าของบริษัทเพิ่มขึ้นเพียง 31,490 ตร.ม. ในปี 2557 และ 6,050 ตร.ม. ในช่วงครึ่งแรกของปี 2558 ทั้งนี้ ความต้องการโรงงานให้เช่าในเขตที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 ซึ่งคิดเป็น 23% ของพื้นที่ว่างให้เช่าทั้งหมดของบริษัทยังคงไม่ฟื้นตัว ความต้องการจากอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ซึ่งเดิมเป็นหนึ่งในกลุ่มลูกค้าหลักของโรงงานให้เช่ายังคงลดลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของเทคโนโลยี นอกจากนี้ ความต้องการโรงงานให้เช่ายังชะลอตัวเนื่องจากการชะลอตัวของธุรกิจยานยนต์ด้วย

อัตราการให้เช่าพื้นที่ของบริษัทยังคงอยู่ในระดับต่ำ ทั้งนี้ บริษัทมีอัตราการให้เช่าไม่รวมพื้นที่เช่าล่วงหน้า (Pre-leased Area) ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2558 เท่ากับ 57% เทียบกับระดับ 73% ณ

เครดิตวาระ (CreditUpdate) เป็นขั้นตอนหนึ่งในกระบวนการทบทวนอันดับเครดิตขององค์กรหรือตราสารหนี้ที่ทริสเรทติ้งได้ประกาศผลไปแล้ว ซึ่งโดยปกติการทบทวนดังกล่าวจะกระทำตลอดอายุของสัญญาหรือตราสาร และสรุปผลเมื่อครบรอบปี ในระหว่างนั้นหากหน่วยงานดังกล่าวออกตราสารหนี้ใหม่ หรือเมื่อมีเหตุการณ์สำคัญที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจหรือการเงินของหน่วยงานนั้นๆ และมีข้อมูลผลกระทบเพียงพอที่จะปรับอันดับเครดิต หรือเมื่อมีเหตุให้ต้องยกเลิกอันดับเครดิตเดิม ทริสเรทติ้งจะประกาศ "เครดิตวาระ" แก่สาธารณะ โดยผลอันดับเครดิตอาจ "เพิ่มขึ้น" (Upgraded) "ลดลง" (Downgraded) "คงเดิม" (Affirmed) หรือ "ยกเลิก" (Cancelled)

สิ้นปี 2555 อัตราการให้เช่าพื้นที่ที่ต่ำมีสาเหตุเนื่องมาจากการที่บริษัทลงทุนสร้างคลังสินค้าเพิ่มเติมในพื้นที่ใหม่ ๆ จำนวนมากและอัตราการให้เช่าโรงงานที่เพิ่มขึ้นช้ากว่าที่คาด

รายได้ค่าเช่าของบริษัทในไตรมาสแรกของปี 2558 เท่ากับ 246 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 202 ล้านบาทในช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นของรายได้ค่าเช่าเท่ากับ 69% ลดลงจากระดับ 75% ในช่วงเวลาเดียวกันของปี 2557 เนื่องจากการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นและสัดส่วนรายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้าเพิ่มมากขึ้น โดยรายได้ค่าเช่าจากคลังสินค้าจะมีอัตรากำไรที่ต่ำกว่ารายได้ค่าเช่าจากโรงงาน ในช่วง 3 เดือนแรกของปี 2558 บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับ 252 ล้านบาท ลดลงจาก 522 ล้านบาทในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทไม่มีรายได้จากการขายสินทรัพย์ในไตรมาสแรกของปี 2558 เทียบกับรายได้จากการขายสินทรัพย์ 498 ล้านบาทในไตรมาสแรกของปี 2557

อัตราส่วนกระแสเงินสดส่วนเกินสำหรับรองรับการชำระหนี้ของบริษัทลดลงตั้งแต่ปี 2557 เป็นต้นมา อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทลดลงเท่ากับ 2.9 เท่าในปี 2557 และ 1.3 เท่าในไตรมาสแรกของปี 2558 เทียบกับ 4.5-7.0 เท่าในช่วงปี 2553-2556 และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อเงินกู้รวมอ่อนลงมาอยู่ที่ระดับ 9.3% ในปี 2557 และ 6.8% (ปรับด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง) ในไตรมาสแรกของปี 2558 เทียบกับ 10%-21% ในช่วงปี 2553-2556

เงินกู้รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 15,679 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2556 และ 17,229 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2557 เป็น 18,720 ล้านบาท ณ เดือนมีนาคม 2558 จากการลงทุนจำนวนมากเพื่อเพิ่มโรงงานและคลังสินค้าในหลายทำเลทั่วประเทศ อัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนของบริษัทปรับตัวเพิ่มขึ้นจากระดับ 60% ณ สิ้นปี 2557 เป็น 62% ณ สิ้นไตรมาสแรกของปี 2558

ในอนาคต ภาระหนี้ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับสูงเนื่องจากบริษัทมีแผนลงทุนประมาณ 50,000 ล้านบาทในช่วง 5 ปีข้างหน้า (ปี 2558-2562) สำหรับการลงทุนทั้งในและต่างประเทศ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความยืดหยุ่นในการจัดหาเงินทุนโดยสามารถระดมเงินทุนบางส่วนได้จากการขายสินทรัพย์เข้า REIT ซึ่งจะช่วยลดภาระหนี้และเพิ่มกระแสเงินสดให้แก่บริษัท ในปี 2558 บริษัทยังมีแผนจะขายสินทรัพย์มูลค่าประมาณ 3,300 ล้านบาทเข้า REIT ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2558

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงสถานะทางการเงินของบริษัทที่อ่อนแอลง เนื่องจากผลการดำเนินงานที่อ่อนกว่าคาดและภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้น แนวโน้มอันดับเครดิตอาจปรับเป็น “Stable” หรือ “คงที่” ได้หากบริษัทสามารถรักษาระดับอัตราส่วนเงินกู้รวมต่อโครงสร้างเงินทุนให้ต่ำกว่า 60% และมีความสามารถในการชำระหนี้ที่เพิ่มขึ้น ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากบริษัทมีโครงสร้างทางการเงินที่อ่อนแอต่อเนื่อง หรือบริษัทต้องใช้เวลาที่ยาวนานในการฟื้นฟูความแข็งแกร่งทางการเงิน

บริษัท ไทคอน อินดัสเทรียล คอนเน็คชั่น จำกัด (มหาชน) (TICON)

อันดับเครดิตองค์กร:	A
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
TICON158A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2558	A
TICON162A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2559	A
TICON165A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 650 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2559	A
TICON165B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2559	A
TICON169A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2559	A
TICON171A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 100 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	A
TICON171B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	A
TICON177A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	A
TICON177B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,150 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	A
TICON178A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2560	A
TICON181A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,550 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A

TICON185A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
TICON187A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 350 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
TICON189A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 300 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2561	A
TICON19OA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 620 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2562	A
TICON191A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2562	A
TICON195A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2562	A
TICON205A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2563	A
TICON217A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 800 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2564	A
TICON225A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A
TICON229A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2565	A
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันในวงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท ไถ่ถอนภายในปี 2568	A
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Negative

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ม.ค.-มี.ค. 2558	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557	2556	2555	2554	2553
รายได้จากการให้เช่า	246	966	1,110	1,053	880	851
รายได้จากการขายโรงงาน	-	101	-	31	133	157
รายได้จากการขายสินทรัพย์ให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	-	4,460	4,663	4,333	944	1,738
ดอกเบี้ยจ่ายรวม	190	752	600	441	280	255
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการดำเนินงาน	(53)	934	1,695	1,622	496	1,001
เงินทุนจากการดำเนินงาน	(16)	1,603	1,988	2,103	886	1,279
ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน	1,681	7,935	9,398	5,291	3,209	1,746
เงินกู้รวม	18,720	17,229	15,679	10,600	8,757	6,176
ส่วนของผู้ถือหุ้น	11,462	11,464	8,688	7,897	5,740	5,597
อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/รายได้ (%)	38.7	29.3	39.3	41.6	48.6	52.6
อัตราส่วนผลตอบแทน/เงินทุนถาวร (%)	4.8 **	6.5	11.8	13.9	7.3	13.5
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย/ดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	1.3	2.9	4.8	6.1	4.5	7.0
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงาน/เงินกู้รวม (%)	6.8 **	9.3	12.7	19.8	10.1	20.7
อัตราส่วนเงินกู้รวม/โครงสร้างเงินทุน (%)	62.0	60.0	64.3	57.3	60.4	52.5

* *งบการเงินรวม*

** *ปรับอัตราส่วนให้เป็นตัวเลขเต็มปีด้วยตัวเลข 12 เดือนย้อนหลัง*

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

โทร. 0-2231-3011 ต่อ 500 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500, www.trisrating.com

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2558 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยมิได้รับอนุญาต การจัดอันดับเครดิตนี้มิใช่คำแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มิได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้น ผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: http://www.trisrating.com/th/rating-information-th2/rating-criteria.html