

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
(วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไร้ม ฟร็อมเพอร์ตี้

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไร้ม ฟร็อมเพอร์ตี้และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์ สุทธิรวม งบกระแสเงินสดรวมและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไร้ม ฟร็อมเพอร์ตี้ ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงาน กระแสเงินสด สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไร้ม ฟร็อมเพอร์ตี้และบริษัทย่อย และเฉพาะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไร้ม ฟร็อมเพอร์ตี้ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วยการปฏิบัติตามของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบ มีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 1, 7 และ 8 กองทรัสต์ฯ จัดตั้งขึ้นเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 และได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและบริษัทย่อยในวันที่ 21 ตุลาคม 2559

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในงบดุลรวมจำนวนรวม 7,229 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89 ของสินทรัพย์รวม และเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนรวม 6,763 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 86 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาราคาตลาดเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จึงกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้มาโดยใช้ราคาทุนของเงินลงทุนเป็นมูลค่ายุติธรรม

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าวโดยตรวจสอบราคาซื้อขายของเงินลงทุน สัญญาซื้อขายและเอกสารประกอบที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูลการแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำ

- สรุปร่วมเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการ
กองทรัสต์ฯและสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับ
เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัท
ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะ
ต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน
หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุป
ของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า
อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงาน
ต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง
ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ
หรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการ
กำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่
เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้
ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่ง
ข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทรัสต์ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความ
เป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า
เชื่อว่ามิได้มีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้
เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สือสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือ รัตนา จาละ

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์			
ตามมูลค่ายุติธรรม	7	7,229,359,559	2,441,064,464
(งบการเงินรวม: ราคาทุน: 7,229 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน 2,441 ล้านบาท)			
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรม	8	-	4,321,782,599
(งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน 4,322 ล้านบาท)			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9, 17	550,497,576	292,179,409
ลูกหนี้			
จากการให้เช่าและบริการ	10, 17	26,869,293	15,615,179
จากเงินปันผล	8	-	33,700,000
จากดอกเบี้ย		45,719	7,133,257
อื่น		1,438,601	202,681
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	17	-	480,377,612
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	183,119,299	183,119,299
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	12	46,332,363	240,396
สินทรัพย์อื่น		68,429,500	52,153,649
รวมสินทรัพย์		8,106,091,910	7,827,568,545

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หมายเหตุ	(หน่วย: บาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
หนี้สิน			
เจ้าหนี้	17		
จากดอกเบี้ย		2,868,359	2,868,359
อื่น		38,489,942	27,798,677
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	215,933,099	171,485,146
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		18,183,247	-
รายได้รับล่วงหน้า		38,523,613	2,097,920
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		221,103,656	80,082,545
เงินกู้ยืมระยะยาว	13, 17	2,023,675,869	2,023,675,869
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		423,573	-
หนี้สินอื่น		7,084,947	3,003,091
รวมหนี้สิน		2,566,286,305	2,311,011,607
สินทรัพย์สุทธิ		5,539,805,605	5,516,556,938
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		5,475,000,000	5,475,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	14	5,475,000,000	5,475,000,000
กำไรสะสม	15	64,805,605	41,556,938
สินทรัพย์สุทธิ		5,539,805,605	5,516,556,938
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1183	10.0759
คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		547,500,000	547,500,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุน
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์)
หมายเหตุ	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	17	161,865,009	59,500,132
รายได้เงินปันผล	17	-	33,700,000
รายได้ดอกเบี้ย	17	1,925,953	8,639,194
รวมรายได้		163,790,962	101,839,326
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		44,201,630	20,586,218
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16, 17	6,549,292	6,549,292
ค่าธรรมเนียมทราสต์	16, 17	4,303,821	4,303,821
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	436,401	436,401
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	5,648,290	2,806,412
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		691,388	450,000
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		8,609,967	8,609,967
ค่าใช้จ่ายอื่น		3,779,740	1,048,960
ต้นทุนทางการเงิน	17	15,491,316	15,491,317
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		9,384,983	-
รวมค่าใช้จ่าย		99,096,828	60,282,388
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		64,694,134	41,556,938
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		64,694,134	41,556,938

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ไทยแลนด์ ไลฟ์รม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64,694,134	41,556,938
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย		
- สุทธิจากภาษีเงินได้	111,471	-
การเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64,805,605	41,556,938

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559		สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		64,694,134		41,556,938
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		64,694,134		41,556,938
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	5,475,000,000		5,475,000,000
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากองค์ประกอบอื่น				
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้		111,471		-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด		5,539,805,605		5,516,556,938
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		5,539,805,605		5,516,556,938
		-		-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	64,694,134	41,556,938
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(6,591,737,895)	(2,441,064,464)
การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(4,321,782,599)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,384,983	-
ค่าตัดจำหน่าย	10,218,817	8,609,967
ต้นทุนทางการเงิน	15,491,317	15,491,317
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	(13,719,579)	(15,615,179)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากเงินปันผล	-	(33,700,000)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(45,719)	(7,133,257)
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น	(984,359)	(202,681)
การเพิ่มขึ้นในเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย	-	(480,377,612)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอดักบัญชี	(191,729,266)	(191,729,266)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(240,397)	(240,397)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น	(57,343,667)	(52,153,648)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น	26,323,124	27,798,677
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	181,335,325	171,485,146
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(759,066)	2,097,920
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากลูกค้า	83,061,648	80,082,545
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	2,391,866	3,003,091
จ่ายภาษีเงินได้	(3,239,168)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(6,466,897,902)	(7,193,873,502)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับรอบระยะเวลา	สำหรับรอบระยะเวลา
	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559	ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559
	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)	(วันจัดตั้งกองทรัสต์)
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	5,475,000,000	5,475,000,000
เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว	2,022,700,000	2,022,700,000
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากผู้ถือเดิมของบริษัทย่อย	(468,657,433)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(11,647,089)	(11,647,089)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	7,017,395,478	7,486,052,911
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	550,497,576	292,179,409
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	-	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)	550,497,576	292,179,409
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 ธันวาคม 2559			31 ธันวาคม 2559		
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
(บาท)	(บาท)		(บาท)	(บาท)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)						
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร-เมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	2,441,064,464	2,441,064,464	34%	2,441,064,464	2,441,064,464	36%
ที่ดินและอาคาร-เอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,295,095	4,788,295,095	66%	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7,229,359,559	7,229,359,559	100%	2,441,064,464	2,441,064,464	36%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 7)	-	-	-	4,321,782,599	4,321,782,599	64%
รวมเงินลงทุน	7,229,359,559	7,229,359,559	100%	6,762,847,063	6,762,847,063	100%

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.1183	0.0759
ผลกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.1183	0.0759
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	10.0000	10.0000
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.1183	10.0759
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.17	0.76
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	5,539,805,605	5,516,556,938
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.80	1.10
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย ระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.97	1.85
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	115.09	108.15
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	5,515,228,509	5,490,512,730

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร
และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไซร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไซร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไซร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 โดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของที่ดินและอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และซื้อหุ้นร้อยละ 99.99 ของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของที่ดินและอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และให้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 31 ตุลาคม 2559 เป็นต้นไป

กองทรัสต์ฯ มีบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดี บริษัท โจนส์แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และบริษัท ซีบีเอ็มแอฟซิเคิตีส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 21 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้ว

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

3.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

3.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไซร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “กองทรัสต์ฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น ⁽¹⁾
			31 ธันวาคม 2559
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	ให้เช่าพื้นที่ในอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์	ไทย	99.99
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	ให้บริการใช้สะพานทางเชื่อมต่อระหว่างสถานีรถไฟฟ้าโซกกับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์และอาคารอินเตอร์เซน 21	ไทย	99.99

⁽¹⁾ คำนวณจากสิทธิในการออกเสียง

ข) กองทรัสต์ฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) กองทรัสต์ฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กองทรัสต์ฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กองทรัสต์ฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของกองทรัสต์ฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างงวดปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ผู้จัดการขององค์กรฯ และฝ่ายบริหารของบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ จะไม่มีผลกระทบต่ออย่างที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

ก) รายได้ค่าเช่าและบริการที่เกี่ยวข้อง

รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รับรู้ในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ข) รายได้จากบริการอื่น

รายได้จากการให้บริการอื่นรับรู้เมื่อมีการให้บริการ

ค) รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อมีสิทธิได้รับเงินปันผล

ง) รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน

รายได้ดอกเบี้ยและต้นทุนทางการเงิน บันทึกเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่องค์กรฯ และบริษัทย่อยมีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่องค์กรฯ และบริษัทย่อยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุน ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน

5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้ำ

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการค้าประกันการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนแสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

บริษัทฯ ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดอย่างมีระบบตลอดอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์นั้น และจะประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นเกิดการด้อยค่า บริษัทฯ จะทบทวนระยะเวลาการตัดจำหน่ายและวิธีการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังกล่าวทุกสิ้นปีเป็นอย่างน้อย ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัดมีดังนี้

	<u>อายุการให้ประโยชน์</u>
สิทธิในการใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อ	ตามระยะเวลาของสัมปทาน
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10 ปี

5.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

<u>บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>	<u>ความสัมพันธ์</u>
บริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัท ซีบีเอ็ม แฟซิลิตี้ส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ของทรัสต์
บริษัท หาดสบาย จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท เอสซีแคปปิตอลพาร์ทเนอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ
บริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด	กรรมการร่วมกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

5.7 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกลงกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

ภาษีเงินได้ของบริษัทย่อยประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังสินทรัพย์สุทธิ

5.9 ผลประโยชน์ของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทชื่อย่อรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน

บริษัทชื่อย่อมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทชื่อย่อถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทชื่อย่อคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

5.10 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและฝ่ายบริหารของบริษัทชื่อย่ออาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าและเงินลงทุนในบริษัทชื่อย่อ

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และเงินลงทุนในบริษัทชื่อย่อ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้และกระแสเงินสดในอนาคตคิดลด เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า อัตราการจ่ายปันผลของบริษัทชื่อย่อและอัตราคิดลด เป็นต้น

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯและฝ่ายบริหารของบริษัทชื่อย่อจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสิทธิภาพการเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทย่อจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทย่อจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราว ในการนี้ฝ่ายบริหารของบริษัทย่อจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทย่อควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณขึ้นตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งต้องอาศัยข้อสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการนั้น เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต อัตราการลาออก และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น

6. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าบนที่ดิน อาคารเมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์ และได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นบริมสิทธิและหุ้นสามัญของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 6,763 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 21 ตุลาคม 2559 การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวคิดเป็นอัตราร้อยละ 123 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดในงบการเงินรวม

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้
(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441	2,441	2,441	2,441
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788	4,788	-	-
	<u>7,229</u>	<u>7,229</u>	<u>2,441</u>	<u>2,441</u>

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย

ก) โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและสิทธิการเช่าในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ กรรมสิทธิ์ในส่วนต่อเติมอาคาร รวมถึงงานระบบและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และสิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าชิดลม โดยมีระยะเวลาการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการที่เหลืออยู่ประมาณ 16 ปี 1 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2578 (ซึ่งเป็นระยะเวลาที่รวมถึงสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มเติมเป็นระยะเวลา 3 ปีแล้ว) โดยมีมูลค่าการลงทุนที่จ่ายชำระจำนวน 2,441 ล้านบาท (เงินจ่ายชำระค่าสิทธิการเช่าและอุปกรณ์ 2,420 ล้านบาท และค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า 21 ล้านบาท)

ข) โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ในงบการเงินรวม

กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งส่วนควบและกรรมสิทธิ์ในอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานและเพื่อการพาณิชย์ที่ถือโดยบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด (บริษัทย่อย)

ที่ดินและอาคาร โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์ดังกล่าวได้จัดจ้างองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 7,229 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะ: 2,441 ล้านบาท) เท่ากับราคาทุนที่ลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญของบริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร เอ็กเซน ทาวเวอร์ เป็นจำนวนเงินประมาณ 4,322 ล้านบาท (มูลค่าหุ้น 4,320 ล้านบาท และค่าอากรแสตมป์ 2 ล้านบาท) คิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นตามสิทธิออกเสียงร้อยละ 99.99 นอกจากนี้ บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ยังเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นตามสิทธิออกเสียงในอัตราร้อยละ 99.99

การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีอำนาจควบคุมบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด และทำให้บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ นับตั้งแต่วันที่มีการโอนหุ้นและจ่ายชำระเงินคือ 21 ตุลาคม 2559

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของ บริษัทเอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และบริษัทย่อยแต่ละรายการ ณ วันที่ซื้อมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
สินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	171,109
ลูกหนี้	13,604
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,787,957
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	46,796
สินทรัพย์อื่น	12,329
รวมสินทรัพย์	5,031,795
หนี้สิน	
เจ้าหนี้	12,167
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	34,598
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	12,185
เงินมัดจำรับจากลูกค้าตามสัญญาเช่า	138,042
เงินกู้ยืมระยะยาว	468,657
หนี้สินอื่น	44,363
รวมหนี้สิน	710,012
สินทรัพย์สุทธิ	4,321,783
กระทบยอดเงินสดสุทธิ	
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	4,321,783
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(171,109)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุน - สุทธิจากเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	4,150,674

ในวันที่ 23 ธันวาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยได้อนุมัติและประกาศจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจากผลการดำเนินงานสำหรับรอบระยะเวลาระหว่างวันที่ 21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตราหุ้นละ 6.74 บาท รวมเป็นเงินปันผลทั้งสิ้น 33.7 ล้านบาท บริษัทย่อยปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นเพื่อรับเงินปันผลดังกล่าวในวันที่ 27 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้บันทึกเงินปันผลดังกล่าวเป็นรายได้เงินปันผลในงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่บริษัทย่อยประกาศจ่ายและปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว กองทรัสต์ฯ ได้รับเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม 2560

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นจำนวน 4,322 ล้านบาท เท่ากับราคาหุ้นที่ลงทุน กองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2559		31 ธันวาคม 2559	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	ยอดคงเหลือ	ต่อปี	ยอดคงเหลือ	ต่อปี
(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	
เงินสด	140	-	70	-
เงินฝากธนาคาร				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	285,462	0.37	285,462	0.37
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	230,109	0.25	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	18,397	-	6,647	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	16,390	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	550,358		292,109	
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	550,498		292,179	

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

อายุหนี้คงค้างชำระ	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม 31 ธันวาคม 2559	งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม 2559
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	10,029	3,221
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	16,157	11,711
3 - 6 เดือน	683	683
รวม	26,869	15,615

11. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม 2559	
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นงวด		-
บวก: เพิ่มขึ้น		191,729
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด		(8,610)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายงวด		183,119

12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	สิทธิในการใช้ สะพานทางเดิน เชื่อมต่อ	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน			
11 ตุลาคม 2559	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย	76,556	-	76,556
ซื้อเพิ่ม	-	240	240
31 ธันวาคม 2559	76,556	240	76,796
ค่าตัดจำหน่ายสะสม			
11 ตุลาคม 2559	-	-	-
เพิ่มขึ้นจากการลงทุนในบริษัทย่อย	29,760	-	29,760
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	704	-	704
31 ธันวาคม 2559	30,464	-	30,464
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2559	46,092	240	46,332

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	โปรแกรม คอมพิวเตอร์	รวม
ราคาทุน		
11 ตุลาคม 2559	-	-
ซื้อเพิ่ม	240	240
31 ธันวาคม 2559	240	240
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
11 ตุลาคม 2559	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	-	-
31 ธันวาคม 2559	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2559	240	240

สิทธิการใช้สะพานทางเดินเชื่อมต่อรถไฟฟ้าดังกล่าวเป็นสิทธิการใช้สะพานทางเชื่อมต่อรถไฟฟ้าระหว่างอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์กับสถานีรถไฟฟ้าอโศกที่เกิดจากการที่บริษัทย่อย (บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด) ได้ทำสัญญาก่อสร้างสะพานทางเดินเชื่อมต่อกับบริษัทผู้ได้รับสัมปทานในการก่อสร้างสะพานทางเดินเชื่อมระหว่างระบบขนส่งมวลชนกับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ และอาคารอินเตอร์เซน 21 ระยะเวลาของสัมปทานเริ่มต้นจากวันที่เปิดสะพานทางเดินเชื่อมต่อและสิ้นสุดใน วันที่ 4 ธันวาคม 2572

13. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ 31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอตัดบัญชี	(26,324)
รวม	2,023,676

เมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสองแห่งจำนวน 2,050 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตรารวมที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี (20 ตุลาคม 2564)

เงินกู้ยืมดังกล่าวกำกับประกันโดยการจดจำนองที่ดินและอาคารของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7 ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Financial Indebtedness to Total Asset Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA ratio เป็นต้น

14. ส่วนของผู้ถือหุ้นทรัสต์

เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 5,475 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 547.50 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

15. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559	งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559
กำไรสะสมต้นงวด	-	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิ		
จากการดำเนินงาน	64,694	41,556
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	111	-
กำไรสะสมปลายงวด	64,805	41,556

16. ค่าใช้จ่าย

16.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.45 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษ (Incentive Fee) ชำระเป็นรายเดือนละคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.50 ของรายได้สุทธิของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

16.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

16.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

16.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับรอบ	สำหรับรอบ	
	ระยะเวลาตั้งแต่	ระยะเวลาตั้งแต่	
	วันที่ 11 ตุลาคม 2559	วันที่ 11 ตุลาคม 2559	
	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม	
	2559	2559	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย			
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)			
รายได้ดอกเบี้ย	-	7,088	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
รายได้เงินปันผล	-	33,700	ตามที่ประกาศจ่าย
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,252	341	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	1,552	1,552	อัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	6,549	6,549	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.1
ค่าธรรมเนียมทราสต์	4,304	4,304	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5,648	2,806	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	37	37	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	7,258	7,258	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกอง ⁽¹⁾	109,500	109,500	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมเงินกู้ ⁽²⁾	13,650	13,650	ราคาตามสัญญา

(1) ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกอง ณ วันจัดตั้งก่อนการตัดจำหน่ายทางบัญชี

(2) ค่าธรรมเนียมการกู้ ณ วันกู้ยืมก่อนการตัดจำหน่ายทางบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		
บริษัทย่อย	-	4,321,783
เงินฝากธนาคาร		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	303,859	292,109
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	643	616
ลูกหนี้จากเงินปันผล		
บริษัทย่อย	-	33,700
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทย่อย	-	7,088
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	46	46
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ⁽¹⁾		
บริษัทย่อย	-	480,378
สินทรัพย์อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	164	164
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,434	1,434
เจ้าหนี้อื่น		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	18,123	18,123
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	133,214	133,214
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,892	383
เงินกู้ยืมระยะยาว		
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,025,000	1,025,000

⁽¹⁾ **เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจำนวนรวม 480 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนเงินต้นจำนวนครั้งละ 20 ล้านบาท ในวันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 30 มิถุนายน 2560 และเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือมีกำหนดชำระเมื่อทวงถามเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์ฯกำหนด

เงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่บริษัทย่อยยืมจากกองทรัสต์ฯและนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมจำนวน 469 ล้านบาท จากผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อยในวันที่ 21 ตุลาคม 2559

18. ภาระผูกพัน

- 18.1 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 16
- 18.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2559
จ่ายชำระภายใน:		
ภายใน 1 ปี	48	33
1 ถึง 5 ปี	28	22
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	10	-

- 18.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯจำนวน 11 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯ จำนวน 4 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัทย่อย จำนวน 7 ล้านบาท

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวดกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของกองทรัสต์ฯ

20. เครื่องมือทางการเงิน

20.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทัพและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากเงินปันผล ลูกหนี้จากดอกเบี้ย เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำรับจากลูกค้าและเงินกู้ยืมระยะยาว กองทัพและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทัพและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากธนาคาร เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	515	35	550	0.25 - 0.37
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	27	27	-
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	3	3	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	38	38	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	216	216	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	-	-	221	221	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,024	-	2,024	MLR - อัตราคงที่

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	285	7	292	0.37
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	-	-	16	16	-
ลูกหนี้จากเงินปันผล	-	-	34	34	-
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	7	7	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	480	-	-	480	7.50
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย	-	-	3	3	-
เจ้าหนี้อื่น	-	-	28	28	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	171	171	-
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	-	-	80	80	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	2,024	-	2,024	MLR - อัตราคงที่

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมความเสี่ยงนี้ โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเงินเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้าและกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเนื่องจากกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการซึ่งแสดงอยู่ในงบดุล

20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมเงินระยะยาวมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

22. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 คณะกรรมการได้มีมติดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0614 บาทต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 27 มีนาคม 2560
- 2) อนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับ ผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ในอัตรา 0.0759 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 27 มีนาคม 2560

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560