

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
ไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 งบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม งบกระแสเงินสดรวมและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพรม์ พร็อพเพอร์ตี้ ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 5 พฤษภาคม 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	31 มีนาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</b>					
ตามมูลค่าชุดธรรม	7	7,229,360	7,229,360	2,441,064	2,441,064
(งบการเงินรวม: ราคาทุน: 7,229 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน: 2,441 ล้านบาท)					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่าชุดธรรม	8, 17	-	-	4,321,783	4,321,783
(งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน: 4,322 ล้านบาท)					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9, 17	478,194	550,498	225,932	292,179
<b>ลูกหนี้</b>					
จากการให้เช่าและบริการ	10, 17	20,921	26,869	13,997	15,615
จากเงินปันผล	17	-	-	-	33,700
จากดอกเบี้ย		643	46	3,462	7,133
อื่น		574	1,439	368	203
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	17	-	-	455,378	480,378
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	173,669	183,119	173,669	183,119
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		45,442	46,332	230	240
สินทรัพย์อื่น	17	63,986	68,429	50,567	52,154
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>8,012,789</b>	<b>8,106,092</b>	<b>7,686,450</b>	<b>7,827,568</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2560 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบแล้ว)	31 มีนาคม 2560 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สิน				
เจ้าหนี้	17			
จากดอกเบี้ย		5,901	5,901	2,868
อื่น		18,721	8,451	27,799
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	110,725	56,382	171,485
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		26,233	-	-
รายได้รับล่วงหน้า		35,465	1,720	2,098
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	17	229,821	84,332	80,082
เงินกู้ยืมระยะยาว	12, 17	2,024,908	2,024,908	2,023,676
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		392	-	-
หนี้สินอื่น		9,646	5,509	3,003
รวมหนี้สิน		2,461,812	2,187,203	2,311,011
สินทรัพย์สุทธิ		5,550,977	5,499,247	5,516,557
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.9387 บาท				
(31 ธันวาคม 2559: หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย		5,441,438	5,441,438	5,475,000
มูลค่าหน่วยละ 10.0000 บาท)				
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	13			
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.9387 บาท				
(31 ธันวาคม 2559: หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย		5,441,438	5,441,438	5,475,000
มูลค่าหน่วยละ 10.0000 บาท)				
กำไรสะสม	14	109,539	57,809	41,557
สินทรัพย์สุทธิ		5,550,977	5,499,247	5,516,557
		-	-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1387	10.0442	10.0759
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (พันหน่วย)		547,500	547,500	547,500

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพร้ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2560	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2560	
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	17	205,807	76,259
รายได้เงินปันผล	17	-	45,670
รายได้ดอกเบี้ย	17	1,028	9,250
รายได้อื่น		19	19
รวมรายได้		206,854	131,198
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		54,116	26,036
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16, 17	7,399	7,399
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	16, 17	4,862	4,862
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	485	485
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	6,502	3,625
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		566	251
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		9,450	9,450
ค่าใช้จ่ายอื่น	17	5,300	1,877
ต้นทุนทางการเงิน	17	19,406	19,406
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		12,479	-
รวมค่าใช้จ่าย		120,565	73,391
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		86,289	57,807
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		86,289	57,807

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	สามเดือนสิ้นสุด	สามเดือนสิ้นสุด
	วันที่ 31 มีนาคม 2560	วันที่ 31 มีนาคม 2560
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	86,289	57,807
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
การเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<u>86,289</u>	<u>57,807</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2560	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2560
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	86,289	57,807
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	86,289	57,807
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	13 (33,562)	(33,562)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	15 (41,555)	(41,555)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิต่างๆ	11,172	(17,310)
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	5,539,805	5,516,557
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	5,550,977	5,499,247
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	สามเดือนสิ้นสุด	สามเดือนสิ้นสุด
	วันที่ 31 มีนาคม 2560	วันที่ 31 มีนาคม 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	86,289	57,807
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12,479	-
ค่าตัดจำหน่าย	10,340	9,460
สำรองผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	41	-
ต้นทุนทางการเงิน	19,406	19,406
การลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	5,948	1,618
การลดลงในลูกหนี้จากเงินปันผล	-	33,700
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(597)	3,671
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้อื่น	865	(165)
การลดลงในเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย	-	25,000
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	4,443	1,587
การลดลงในเจ้าหนี้อื่น	(19,769)	(19,348)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(105,208)	(115,103)
การลดลงในเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(3,059)	(378)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากลูกค้า	8,717	4,250
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	2,519	2,506
จ่ายภาษีเงินได้	(4,460)	-
เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	17,954	24,011

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	สามเดือนสิ้นสุด	สามเดือนสิ้นสุด
	วันที่ 31 มีนาคม 2560	วันที่ 31 มีนาคม 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(33,562)	(33,562)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(41,555)	(41,555)
จ่ายดอกเบี้ย	(15,141)	(15,141)
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(90,258)	(90,258)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(72,304)	(66,247)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	550,498	292,179
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 9)	478,194	225,932
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	31 มีนาคม 2560			31 ธันวาคม 2559			31 มีนาคม 2560			31 ธันวาคม 2559		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)			(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	ร้อยละ			ร้อยละ			ร้อยละ			ร้อยละ		
	มูลค่า	ของมูลค่า		มูลค่า	ของมูลค่า		มูลค่า	ของมูลค่า		มูลค่า	ของมูลค่า	
ราคาทุน	ยุติธรรม	เงินลงทุน	ราคาทุน	ยุติธรรม	เงินลงทุน	ราคาทุน	ยุติธรรม	เงินลงทุน	ราคาทุน	ยุติธรรม	เงินลงทุน	
(พันบาท)	(พันบาท)		(พันบาท)	(พันบาท)		(พันบาท)	(พันบาท)		(พันบาท)	(พันบาท)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)												
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร-เมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	2,441,064	2,441,064	34%	2,441,064	2,441,064	34%	2,441,064	2,441,064	36%	2,441,064	2,441,064	36%
ที่ดินและอาคาร-เอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,296	4,788,296	66%	4,788,296	4,788,296	66%	-	-	-	-	-	-
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7,229,360	7,229,360	100%	7,229,360	7,229,360	100%	2,441,064	2,441,064	36%	2,441,064	2,441,064	36%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 8)	-	-	-	-	-	-	4,321,783	4,321,783	64%	4,321,783	4,321,783	64%
รวมเงินลงทุน	7,229,360	7,229,360	100%	7,229,360	7,229,360	100%	6,762,847	6,762,847	100%	6,762,847	6,762,847	100%

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	สามเดือนสิ้นสุด	สามเดือนสิ้นสุด
	วันที่ 31 มีนาคม 2560	วันที่ 31 มีนาคม 2560
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	10.1183	10.0759
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.1576	0.1055
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.1576	0.1055
หัก: การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.0613)	(0.0613)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.0759)	(0.0759)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.1387	10.0442
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.56	1.05
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	5,550,977	5,499,247
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.17	1.34
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย		
ระหว่างงวด (ร้อยละ)	3.73	2.39
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	5,547,698	5,491,177

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย  
หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ระหว่างบริษัท เอสซีซีพี รีทส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย 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 กสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดี บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และบริษัท ซีบีเอ็มแพซิฟิคส์ แมนเนจเม้นท์ (ไทยแลนด์) จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ฯ โดยถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้นร้อยละ 21 และร้อยละ 21 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและชำระแล้วตามลำดับ

## 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ นั้นแบ่งเป็นประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯ อาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้ง ต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ ซึ่งผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ อยู่ก่อนมีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealised gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) สำหรับการลงทุนทางอ้อมของกองทรัสต์ฯ ผ่านการถือหุ้นนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการให้บริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลให้แก่กองทรัสต์ฯ เป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิของรอบปีบัญชีของบริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีกองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในบริษัท ไม่เต็มรอบปีบัญชีให้ใช้กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นในช่วงเวลาที่กองทรัสต์ฯ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทดังกล่าว โดยไม่ขัดแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ อาจพิจารณาให้บริษัทที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ตามความเหมาะสม
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ฯ

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ฯ ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

#### 3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยกองทรัสต์ฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ฯ ได้แสดงรายการในงบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

#### 3.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมระหว่างกาลนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นในบริษัทย่อยในระหว่างงวด

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

6. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยไม่มีการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อ เงินลงทุนเป็นจำนวนประมาณ 6,763 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 123 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวดในงบการเงินรวม

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าบนที่ดิน อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์ และได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัทย่อยและหุ้นสามัญของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์ฯ ได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 6,763 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 21 ตุลาคม 2559

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 มีนาคม 2560			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441	2,441	2,441	2,441
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788	4,788	-	-
	7,229	7,229	2,441	2,441

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2559			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441	2,441	2,441	2,441
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788	4,788	-	-
	7,229	7,229	2,441	2,441

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ที่ดินและอาคาร โครงการ เอ็กเซน ทาวเวอร์ ดังกล่าว ได้จัดจำหน่ายค่าประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

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

การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ฯมีอำนาจควบคุมบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด และทำให้บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ นับตั้งแต่วันที่มีการโอนหุ้นและจ่ายชำระเงินคือ 21 ตุลาคม 2559

9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อย มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	31 มีนาคม 2560		31 ธันวาคม 2559		31 มีนาคม 2560		31 ธันวาคม 2559	
	อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา	อัตรา	
	ยอด	ยอด	ยอด	ยอด	ยอด	ยอด	ยอด	
	คงเหลือ	คงเหลือ	คงเหลือ	คงเหลือ	คงเหลือ	คงเหลือ	คงเหลือ	
	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยบาท)	
เงินสด	170	-	140	-	90	-	70	-
เงินฝากธนาคาร								
เงินฝากประเภทออมทรัพย์								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	218,578	0.37	285,462	0.37	218,578	0.37	285,462	0.37
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	237,523	0.25	230,109	0.25	-	-	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	7,264	-	18,397	-	7,264	-	6,647	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	14,659	-	16,390	-	-	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	478,024		550,358		225,842		292,109	
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	478,194		550,498		225,932		292,179	



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

อายุหนี้ค้างชำระ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	8,620	10,029	3,175	3,221
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	12,157	16,157	10,678	11,711
3 - 6 เดือน	144	683	144	683
รวม	20,921	26,869	13,997	15,615

11. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 มีนาคม 2560	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นงวด	183,119	-
บวก: เพิ่มขึ้น	-	191,729
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(9,450)	(8,610)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายงวด	173,669	183,119

12. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,050,000	2,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอตัดบัญชี	(25,092)	(26,324)
รวม	2,024,908	2,023,676

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

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

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

13. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	จำนวน หน่วยทรัสต์ (พันหน่วย)	มูลค่าหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
ยอดสิ้นปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	547,500	10.0000	5,475,000
จ่ายลดทุน ณ วันที่ 27 มีนาคม 2560	-	(0.0613)	(33,562)
ยอดสิ้นงวด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560	547,500	9.9387	5,441,438

14. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวด สามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับงวด สามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	64,805	-	41,557	-
กำไรสะสมต้นงวด	64,805	-	41,557	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์				
สุทธิจากการดำเนินงาน	86,289	64,694	57,807	41,557
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	111	-	-
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทน ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(41,555)	-	(41,555)	-
กำไรสะสมปลายงวด	109,539	64,805	57,809	41,557

## 15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
27 กุมภาพันธ์ 2560	21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	0.0759	41,555
			<u>41,555</u>

## 16. ค่าใช้จ่าย

## 16.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.45 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษ (Incentive Fee) ชำระเป็นรายเดือนละคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.50 ของรายได้สุทธิของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

## 16.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

## 16.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

## 16.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวด	สำหรับงวด	
	สามเดือนสิ้นสุด	สามเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 31 มีนาคม	วันที่ 31 มีนาคม	
	2560	2560	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย			
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)			
รายได้เงินปันผล	-	45,670	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	-	8,796	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,610	449	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	444	444	อัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	7,399	7,399	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.1
ค่าธรรมเนียมทรีดี	4,862	4,862	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	6,502	3,625	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	49	49	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	9,087	9,087	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
บริษัทย่อย	-	-	4,321,783	4,321,783
เงินฝากธนาคาร				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	225,842	303,859	225,842	292,109
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	18	68	15	66
ลูกหนี้จากเงินปันผล				
บริษัทย่อย	-	-	-	33,700
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย				
บริษัทย่อย	-	-	2972	7088
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	49	4	49	4
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย <sup>(1)</sup>				
บริษัทย่อย	-	-	455,378	480,378
สินทรัพย์อื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	15	14	15	14
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2950	1,434	2950	1,434
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2013	18,123	1,256	18,123
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	28,362	133,214	27,671	133,214
เงินมัดจำรับจากลูกค้า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2902	2892	38	38
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,025,000	1,025,000	1,025,000	1,025,000

(1) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 กองทรัสต์ฯมีเงินให้กู้ยืมแบบไม่มีหลักประกันแก่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจำนวนรวม 455 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2559: 480 ล้านบาท) เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์ฯกำหนด

## 18. ภาระผูกพัน

18.1 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 16

18.2 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 มีนาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 มีนาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
จ่ายชำระภายใน:				
ภายใน 1 ปี	56	48	32	33
1 ถึง 5 ปี	38	28	30	22
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	19	10	9	-

18.3 ณ วันที่ 31 มีนาคม 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯประมาณ 11 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯประมาณ 4 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัทย่อยประมาณ 7 ล้านบาท

## 19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับ ส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวดกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของกองทรัสต์ฯ

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 คณะกรรมการได้มีมติดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0705 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 5 มิถุนายน 2560
- 2) อนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560 ในอัตรา 0.1055 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 5 มิถุนายน 2560

21. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 5 พฤษภาคม 2560