

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
ไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล

30 มิถุนายน 2560

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไรรม์ พร็อพเพอร์ตี้

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลรวมและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 งบกำไรขาดทุนรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม งบกระแสเงินสดรวมและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมแบบย่อของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไรรม์ พร็อพเพอร์ตี้และบริษัทย่อย และได้สอบทานข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไรรม์ พร็อพเพอร์ตี้ ด้วยเช่นกัน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาลส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 4 สิงหาคม 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559	
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)	
สินทรัพย์					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์					
ตามมูลค่าชุดกรรม	7	7,229,360	7,229,360	2,441,064	2,441,064
(งบการเงินรวม: ราคาทุน: 7,229 ล้านบาท งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน: 2,441 ล้านบาท)					
เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่าชุดกรรม	8, 17	-	-	4,321,783	4,321,783
(งบการเงินเฉพาะกิจการ: ราคาทุน: 4,322 ล้านบาท)					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	9, 17	456,218	550,498	173,525	292,179
ลูกหนี้					
จากการให้เช่าและบริการ	10, 17	26,064	26,869	14,572	15,615
จากเงินปันผล	17	-	-	39,470	33,700
จากดอกเบี้ย	17	26	46	2,679	7,133
อื่น		1,430	1,439	1,000	203
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	17	-	-	430,378	480,378
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	11	164,114	183,119	164,114	183,119
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		44,547	46,332	224	240
สินทรัพย์อื่น	17	59,249	68,429	47,266	52,154
รวมสินทรัพย์		7,981,008	8,106,092	7,636,075	7,827,568

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2560 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบแล้ว)	30 มิถุนายน 2560 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2559 (ตรวจสอบแล้ว)
หนี้สิน				
เจ้าหนี้				
จากดอกเบี้ย	17	9,159	2,868	9,159
อื่น	17	45,330	38,490	9,571
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	77,781	215,933	39,268
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		13,388	18,183	-
รายได้รับล่วงหน้า		34,188	38,524	1,943
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	17	235,273	221,104	88,904
เงินกู้ยืมระยะยาว	12, 17	2,026,169	2,023,676	2,026,169
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		65	423	-
หนี้สินอื่น		10,656	7,086	6,509
รวมหนี้สิน		2,452,009	2,566,287	2,181,523
สินทรัพย์สุทธิ		5,528,999	5,539,805	5,454,552
สินทรัพย์สุทธิ:				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8682 บาท				
(31 ธันวาคม 2559: หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย		5,402,839	5,475,000	5,402,839
มูลค่าหน่วยละ 10.0000 บาท)				5,475,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	13			
หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.8682 บาท				
(31 ธันวาคม 2559: หน่วยทรัสต์ 547,500,000 หน่วย		5,402,839	5,475,000	5,402,839
มูลค่าหน่วยละ 10.0000 บาท)				5,475,000
กำไรสะสม	14	126,160	64,805	51,713
สินทรัพย์สุทธิ		5,528,999	5,539,805	5,454,552
			-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.0986	10.1183	9.9626
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (พันหน่วย)		547,500	547,500	547,500

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพร้ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

หมายเหตุ	(หน่วย: พันบาท)		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2560	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2560	
รายได้จากเงินลงทุน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	17	213,766	78,294
รายได้เงินปันผล	17	-	39,470
รายได้ดอกเบี้ย	17	224	8,326
รายได้อื่น		15	15
รวมรายได้		214,005	126,105
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		75,808	27,278
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16, 17	7,009	7,009
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	16, 17	4,606	4,606
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	490	490
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	6,978	3,849
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		742	315
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		9,555	9,555
ค่าใช้จ่ายอื่น	17	5,475	1,783
ต้นทุนทางการเงิน	17	19,555	19,555
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		9,405	-
รวมค่าใช้จ่าย		139,623	74,440
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		74,382	51,665
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		74,382	51,665

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	สามเดือนสิ้นสุด	สามเดือนสิ้นสุด
	วันที่ 30 มิถุนายน 2560	วันที่ 30 มิถุนายน 2560
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	74,382	51,665
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
การเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<u>74,382</u>	<u>51,665</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ โพร้ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวด		สำหรับงวด	
	หกเดือนสิ้นสุด		หกเดือนสิ้นสุด	
	วันที่ 30 มิถุนายน 2560	วันที่ 30 มิถุนายน 2560	วันที่ 30 มิถุนายน 2560	วันที่ 30 มิถุนายน 2560
รายได้จากเงินลงทุน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	17	419,573		154,553
รายได้เงินปันผล	17	-		85,140
รายได้ดอกเบี้ย	17	1,252		17,576
รายได้อื่น		34		34
รวมรายได้		420,859		257,303
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		129,924		53,314
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16, 17	14,408		14,408
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	16, 17	9,468		9,468
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	975		975
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	13,480		7,474
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,308		566
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีตัดจำหน่าย		19,005		19,005
ค่าใช้จ่ายอื่น	17	10,775		3,660
ต้นทุนทางการเงิน	17	38,961		38,961
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		21,884		-
รวมค่าใช้จ่าย		260,188		147,831
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		160,671		109,472
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		160,671		109,472

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	หกเดือนสิ้นสุด	หกเดือนสิ้นสุด
	วันที่ 30 มิถุนายน 2560	วันที่ 30 มิถุนายน 2560
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	160,671	109,472
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-
การเพิ่มขึ้นเบ็ดเสร็จในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	160,671	109,472

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	หกเดือนสิ้นสุด	หกเดือนสิ้นสุด
หมายเหตุ	วันที่ 30 มิถุนายน 2560	วันที่ 30 มิถุนายน 2560
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	160,671	109,472
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	160,671	109,472
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	13 (72,161)	(72,161)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	15 (99,316)	(99,316)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด	(10,806)	(62,005)
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	5,539,805	5,516,557
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	5,528,999	5,454,552
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	หกเดือนสิ้นสุด	หกเดือนสิ้นสุด
	วันที่ 30 มิถุนายน 2560	วันที่ 30 มิถุนายน 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	160,671	109,472
ปรับกระทบรายการ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	21,884	-
ค่าตัดจำหน่าย	20,790	19,021
สำรองผลประโยชน์พนักงานระยะยาว	82	-
ต้นทุนทางการเงิน	38,961	38,961
การลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ	805	1,043
การลดลงในลูกหนี้จากเงินปันผล	-	(5,770)
การลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	20	4,454
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้อื่น	9	(797)
การลดลงในเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย	-	50,000
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	9,180	4,888
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่น	6,840	(18,228)
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(138,152)	(132,217)
การลดลงในรายได้รับล่วงหน้าจากลูกค้า	(4,336)	(155)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากลูกค้า	14,169	8,822
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	3,488	3,506
จ่ายภาษีเงินได้	(27,037)	-
เงินสดสุทธิได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน	107,374	83,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	หกเดือนสิ้นสุด	หกเดือนสิ้นสุด
	วันที่ 30 มิถุนายน 2560	วันที่ 30 มิถุนายน 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(72,161)	(72,161)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(99,316)	(99,316)
จ่ายดอกเบี้ย	(30,177)	(30,177)
เงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(201,654)	(201,654)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(94,280)	(118,654)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	550,498	292,179
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 9)	456,218	173,525
	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	งบการเงินรวม						งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	30 มิถุนายน 2560			31 ธันวาคม 2559			30 มิถุนายน 2560			31 ธันวาคม 2559		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)			(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	ร้อยละ		มูลค่า	ร้อยละ		มูลค่า	ร้อยละ		มูลค่า	ร้อยละ		มูลค่า
ราคาทุน	มูลค่า	ของมูลค่า	ราคาทุน	มูลค่า	ของมูลค่า	ราคาทุน	มูลค่า	ของมูลค่า	ราคาทุน	มูลค่า	ของมูลค่า	
(พันบาท)	ยุติธรรม	เงินลงทุน	(พันบาท)	ยุติธรรม	เงินลงทุน	(พันบาท)	ยุติธรรม	เงินลงทุน	(พันบาท)	ยุติธรรม	เงินลงทุน	
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

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560

	(หน่วย: บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	หกเดือนสิ้นสุด	หกเดือนสิ้นสุด
	วันที่ 30 มิถุนายน 2560	วันที่ 30 มิถุนายน 2560
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	10.1183	10.0759
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.2935	0.1999
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.2935	0.1999
หัก: การจ่ายลงทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.1318)	(0.1318)
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(0.1814)	(0.1814)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.0986	9.9626

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.90	2.00
--	------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	5,528,999	5,454,552
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	4.69	2.70
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย		
ระหว่างงวด (ร้อยละ)	7.59	4.70
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	5,542,096	5,473,695

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไทยแลนด์ ไพร์ม พร็อพเพอร์ตี้ และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมระหว่างกาล
สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 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 30 มิถุนายน 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 จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 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

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2559 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

6. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยไม่มีการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

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

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 13 ตุลาคม 2559 กองทรัสต์ฯได้เข้าทำสัญญาซื้อขายสิทธิการเช่าบนที่ดิน อาคารเมอร์คิวรี ทาวเวอร์และได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นบุริมสิทธิและหุ้นสามัญของบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารเอ็กเซน ทาวเวอร์ โดยกองทรัสต์ฯได้จ่ายค่าซื้อทรัพย์สินดังกล่าวและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 6,763 ล้านบาท และรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวในวันที่ 21 ตุลาคม 2559

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	30 มิถุนายน 2560			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441,064	2,441,064	2,441,064	2,441,064
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,296	4,788,296	-	-
	<u>7,229,360</u>	<u>7,229,360</u>	<u>2,441,064</u>	<u>2,441,064</u>

(หน่วย: ล้านบาท)

	31 ธันวาคม 2559			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม
โครงการเมอร์คิวรี ทาวเวอร์	2,441,064	2,441,064	2,441,064	2,441,064
โครงการเอ็กเซน ทาวเวอร์	4,788,296	4,788,296	-	-
	<u>7,229,360</u>	<u>7,229,360</u>	<u>2,441,064</u>	<u>2,441,064</u>

ที่ดินและอาคารโครงการ เอ็กเซน ทาวเวอร์ ดังกล่าว ได้จดจำนองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 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

การซื้อเงินลงทุนดังกล่าวส่งผลให้กองทรัสต์ฯ มีอำนาจควบคุมบริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด และบริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด และทำให้บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ นับตั้งแต่วันที่ มีการโอนหุ้นและจ่ายชำระเงินคือ 21 ตุลาคม 2559

9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย มีเงินสดและเงินฝากธนาคาร ดังนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	30 มิถุนายน 2560		31 ธันวาคม 2559		30 มิถุนายน 2560		31 ธันวาคม 2559	
	อัตรา ขอด คงเหลือ (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	อัตรา ขอด คงเหลือ (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	อัตรา ขอด คงเหลือ (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)	อัตรา ขอด คงเหลือ (พันบาท)	อัตรา ดอกเบี้ย ต่อปี (ร้อยละ)
เงินสด	170	-	140	-	90	-	70	-
เงินฝากธนาคาร								
เงินฝากประเภทออมทรัพย์								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	169,160	0.37	285,462	0.37	169,160	0.37	285,462	0.37
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	250,775	0.25	230,109	0.25	-	-	-	-
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน								
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	4,275	-	18,397	-	4,275	-	6,647	-
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	31,838	-	16,390	-	-	-	-	-
รวมเงินฝากธนาคาร	456,048		550,358		173,435		292,109	
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	456,218		550,498		173,525		292,179	

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

อายุหนี้ค้างชำระ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม	30 มิถุนายน	31 ธันวาคม
	2560	2559	2560	2559
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	13,362	10,029	9,668	3,221
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	12,310	16,157	4,563	11,711
3 - 6 เดือน	382	683	331	683
6 - 12 เดือน	10	-	10	-
รวม	26,064	26,869	14,572	15,615

11. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวดหกเดือน	สำหรับรอบระยะเวลา
	สิ้นสุดวันที่	ตั้งแต่วันที่
	30 มิถุนายน 2560	11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่
		31 ธันวาคม 2559
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นงวด	183,119	-
บวก: เพิ่มขึ้น	-	191,729
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(19,005)	(8,610)
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายงวด	164,114	183,119

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

12. เงินกู้ยืมระยะยาว

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,050,000	2,050,000
หัก: ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมรอดักบัญชี	(23,831)	(26,324)
รวม	2,026,169	2,023,676

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

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

13. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์ มีดังนี้

	จำนวน		
	หน่วยทรัสต์	มูลค่าหน่วยละ	รวม
	(พันหน่วย)	(บาท)	(พันบาท)
31 ธันวาคม 2559	547,500	10.0000	5,475,000
ลดทุนครั้งที่ 1/2560	-	(0.0613)	(33,562)
ลดทุนครั้งที่ 2/2560	-	(0.0705)	(38,599)
30 มิถุนายน 2560	547,500	9.8682	5,402,839

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

14. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวด หกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	สำหรับงวด หกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560	สำหรับรอบ ระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 11 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	64,805	-	41,557	-
กำไรสะสมต้นงวด	64,805	-	41,557	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์				
สุทธิจากการดำเนินงาน	160,671	64,694	109,472	41,557
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	111	-	-
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทน				
ให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(99,316)	-	(99,316)	-
กำไรสะสมปลายงวด	126,160	64,805	51,713	41,557

15. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
27 กุมภาพันธ์ 2560	21 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559	0.0759	41,555
5 พฤษภาคม 2560	1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560	0.1055	57,761
			99,316

16. ค่าใช้จ่าย

16.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.45 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษ (Incentive Fee) ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.50 ของรายได้สุทธิของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนก่อนหักค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการตามที่ระบุไว้ในสัญญา

16.2 ค่าธรรมเนียมทริสตี

ทริสตีของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.40 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯและรับรองโดยทริสตีตามที่ระบุไว้ในสัญญา

16.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

16.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ โดยเรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนี้

บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์
บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด	บริษัทย่อย
บริษัท เอ็กเซน คอนเนคชั่น จำกัด	บริษัทย่อย
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

รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	นโยบายการกำหนดราคา
	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560	สำหรับงวด สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2560	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)			
รายได้เงินปันผล	-	39,470	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	-	8,361	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2,410	440	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ย	(59)	(59)	อัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	7,009	7,009	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.1
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4,606	4,606	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.2
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	6,978	3,850	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.4
ค่าใช้จ่ายอื่น	50	50	ตามที่จ่ายจริง
ต้นทุนทางการเงิน	9,147	9,147	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับงวด		สำหรับงวด	
	หกเดือนสิ้นสุดวันที่		หกเดือนสิ้นสุดวันที่	
	30 มิถุนายน 2560	30 มิถุนายน 2560	นโยบายการกำหนดราคา	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย				
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)				
รายได้เงินปันผล	-	85,140	ตามที่ประกาศจ่าย	
รายได้ดอกเบี้ย	-	17,157	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	
รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	5,020	889	ราคาตามสัญญา	
รายได้ดอกเบี้ย	385	385	อัตราร้อยละ 0.37 ต่อปี	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	14,408	14,408	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.1	
ค่าธรรมเนียมทรีดี	9,468	9,468	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.2	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	13,480	7,475	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 16.4	
ค่าใช้จ่ายอื่น	99	99	ตามที่จ่ายจริง	
ต้นทุนทางการเงิน	18,234	18,234	ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12	

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2560		31 ธันวาคม 2559	
	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559
เงินลงทุนในบริษัทย่อย				
บริษัทย่อย	-	-	4,321,783	4,321,783
เงินฝากธนาคาร				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	173,435	303,859	173,435	292,109
ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	38	643	19	616
ลูกหนี้จากเงินปันผล				
บริษัทย่อย	-	-	39,470	33,700
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย				
บริษัทย่อย	-	-	2,653	7,088
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	26	46	26	46
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย ⁽¹⁾				
บริษัทย่อย	-	-	430,378	480,378

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559
สินทรัพย์อื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	65	164	65	164
เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,579	1,434	4,579	1,434
เจ้าหนี้อื่น				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,964	18,123	2,945	18,123
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9,048	133,214	8,318	133,214
เงินมัดจำรับจากลูกค้า				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,903	2,892	394	383
เงินกู้ยืมระยะยาว				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,025,000	1,025,000	1,025,000	1,025,000

(1) เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 กองทรัสต์ฯ มีเงินให้กู้ยืมแบบ ไม่มีหลักประกันแก่บริษัท เอ็กเซน ทาวเวอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจำนวนรวม 430 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2559: 480 ล้านบาท) เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.50 ต่อปี หรือตามที่กองทรัสต์ฯ กำหนด

18. ภาระผูกพัน

18.1 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อที่ 16

18.2 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญา ซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559	30 มิถุนายน 2560	31 ธันวาคม 2559
จ่ายชำระภายใน:				
ภายใน 1 ปี	48	48	29	33
1 ถึง 5 ปี	31	28	25	22
มากกว่า 5 ปี ขึ้นไป	18	10	9	-

18.3 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 และ 31 ธันวาคม 2559 กองทรัสต์ฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามกองทรัสต์ฯประมาณ 11 ล้านบาท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วย หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของกองทรัสต์ฯประมาณ 4 ล้านบาท และหนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าของบริษัทย่อยประมาณ 7 ล้านบาท

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวดกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ ที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวมของกองทรัสต์ฯ

20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560 คณะกรรมการได้มีมติดังต่อไปนี้

- 1) อนุมัติลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ฯ โดยการลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.0712 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายเงินจากการลดทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในวันที่ 4 กันยายน 2560
- 2) อนุมัติให้จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560 ในอัตรา 0.0943 บาท ต่อหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 4 กันยายน 2560

21. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 4 สิงหาคม 2560