

## ส่วนที่ 3

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 12. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

#### 12.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

รายการ	2558	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท)	4,789,092,000	95.84
เงินฝากธนาคาร	175,777,493	3.52
ลูกหนี้		-
จากการให้เช่า	933,163	0.02
จากดอกเบี้ย	32,832	0.00
ลูกหนี้อื่น	191,655	0.00
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	30,185,713	0.60
สินทรัพย์อื่น	507,986	0.01
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,996,720,842</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>		
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	16,844,243	0.34
เงินมัดจำค่าเช่า	120,566,547	2.41
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	2,198,190	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.02
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,339,608,980</b>	<b>26.81</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		-
ทุนจดทะเบียน		-
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,578,900,000	71.62
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		-
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	3,578,900,000	71.62
กำไรสะสม	78,211,862	1.57
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,657,111,862</b>	<b>73.19</b>
<b>หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,996,720,842</b>	<b>100.00</b>

12.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

รายการ	2558	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	176,446,651	83.86
รายได้ดอกเบี้ย	957,507	0.46
รายได้อื่น	33,013,758	15.69
<b>รวมรายได้</b>	<b>210,417,916</b>	<b>100.00</b>
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	6,377,861	3.09
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	8,174,791	3.96
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	822,445	0.40
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,275,907	0.62
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา	1,563,261	0.76
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,001,342	0.48
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	3,692,051	1.79
ดอกเบี้ยจ่าย	25,936,101	12.56
ค่าใช้จ่ายอื่น	767,478	0.37
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>49,611,237</b>	<b>24.02</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>160,806,679</b>	<b>77.85</b>
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(3,859,897)	(1.87)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(3,859,897)	(1.87)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>156,946,782</b>	<b>75.98</b>

12.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

รายการ	2558
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(4,501,206,464)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	4,676,983,957
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	175,777,493
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด	175,777,493

12.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2558
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	3,657,111,862
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,643,350,852
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	76.42
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.78
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	36.77
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	131.55

\*มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

## 13. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์

### 13.1 ฐานะทางการเงิน

#### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,996.72 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,789.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.84 ของสินทรัพย์รวม

#### 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,339.61 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 1,200 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 89.58 ของหนี้สินรวม และเงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 120.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9 ของหนี้สินรวม เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2562 ทั้งนี้ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อไป

#### 3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิทั้งสิ้น 3,657.11 ล้านบาท โดยเป็นทุนจดทะเบียนที่กองทรัสต์เรียกชำระแล้ว 3,578.9 ล้านบาท และเป็นกำไรสะสม 78.21 ล้านบาท

### 13.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิทั้งสิ้น 160.81 ล้านบาท โดยเป็นรายได้รวมจำนวน 210.42 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่า 176.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 83.86 ของรายได้รวม ส่วนค่าใช้จ่ายรวมมีจำนวน 49.61 ล้านบาท ซึ่งค่าใช้จ่ายหลักมีดังนี้ 1.) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจ่ายเท่ากับ 25.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 52.28 ของค่าใช้จ่ายรวม 2.) ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 8.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 16.48 ของค่าใช้จ่ายรวม 3.) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จำนวน 6.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.86 ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบดุลและงบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทรัสต์ต่อการเงิน

ผู้บริหารกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกองทรัสต์ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหารกองทรัสต์ รวมทั้งการประเมินการนำเสนอของงบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง  
สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วัน  
จัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ศิวกรรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 16 กุมภาพันธ์ 2559



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

สินทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม

(ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท) 7 4,789,092,000

เงินฝากธนาคาร 8 175,777,493

ลูกหนี้

จากการให้เช่า 9 933,163

จากดอกเบี้ย 32,832

ลูกหนี้อื่น 17 191,655

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี 10 30,185,713

สินทรัพย์อื่น 507,986

**รวมสินทรัพย์** 4,996,720,842

หนี้สิน

เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 17 16,844,243

เงินมัดจำค่าเช่า 120,566,547

ค่าเช่ารับล่วงหน้า 2,198,190

เงินกู้ยืมระยะยาว 11, 17 1,200,000,000

**รวมหนี้สิน** 1,339,608,980

**สินทรัพย์สุทธิ** 3,657,111,862

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ		
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		3,578,900,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	12	3,578,900,000
กำไรสะสม	13	78,211,862
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,657,111,862</b>
-		
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.2185
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		357,890,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่	ราคาทุน	มูลค่าขคิดกรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		เอกสารสิทธิ์	อาคารเลขที่	อาคาร โรงงาน			
		(ไร่-งาน-ตารางวา)		(ตารางเมตร)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า</b>							
<b>สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน</b>							
<b>นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร</b>							
<b>ตำบลบ้านเก่า อำเภอบางบาล จังหวัดสุพรรณบุรี</b>							
	9361, 21948	5-2-30	AF01	851.80	24,369,004	23,761,770	0.50
			AF02	851.80	24,369,004	23,761,770	0.50
			AF03	851.80	24,369,004	23,761,770	0.50
			AF04	851.80	24,369,004	23,761,770	0.50
	23895	4-2-71	AG01	851.80	24,151,635	23,761,770	0.50
			AG02	851.80	23,940,333	23,761,770	0.50
			BG01	1,203.60	34,170,803	33,575,565	0.70
	23626	1-2-42	BF01	1,218.00	34,845,150	33,977,267	0.71
	22735	7-1-46	BF02	1,280.52	36,633,637	35,721,321	0.75
			BF03	1,280.52	36,633,637	35,721,321	0.75
			BF04	1,515.14	43,345,771	42,266,269	0.88
			BF05	1,588.56	45,446,662	44,314,390	0.93
	26250	2-3-29	BF06	1,702.88	48,717,299	47,503,455	0.99
	28361	1-2-27	BF07	1,288.00	36,847,973	35,929,983	0.75
	26188	8-2-24	BF08	1,775.00	50,779,771	49,515,311	1.03
			BF09	2,430.00	69,518,950	67,787,158	1.42
			BF10	2,430.00	69,518,950	67,787,158	1.42
	24991	2-2-48	BG02	1,777.00	50,837,399	49,571,102	1.04
	24994, 26052	1-2-73	BG03	1,215.00	34,759,214	33,893,579	0.71
	25059	6-0-96	BG04	1,223.80	35,010,957	34,139,063	0.71
			BG05	1,416.00	40,509,872	39,500,665	0.82
			BG06	1,553.70	44,448,790	43,341,937	0.91
	32570	4-3-73	BG32	1,041.50	29,680,881	29,053,632	0.61
			BG33	1,262.50	36,118,019	35,218,636	0.74
			BG34	1,562.50	44,700,533	43,587,421	0.91

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่ อาคารโรงงาน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
		เอกสารสิทธิ์	อาคารเลขที่				
		(ไร่-งาน-ตารางวา)		(ตารางเมตร)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า</b>							
<b>สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน</b>							
<b>นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร</b>							
<b>ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ)</b>							
	35964	11-1-95	BG35	1,570.00	44,189,970	43,796,641	0.91
			BG36	1,329.00	37,335,282	37,073,717	0.77
			BG37	1,329.00	37,545,574	37,073,717	0.77
			BG38	1,312.00	36,912,678	36,599,486	0.76
			BG39	2,170.00	61,064,835	60,534,211	1.26
	34026	27-2-35	BG49	2,672.00	75,091,669	74,537,977	1.56
			BG50	1,867.00	53,049,502	52,081,738	1.09
			BG51	1,313.00	37,335,282	36,627,382	0.76
			BG52	2,167.00	61,381,283	60,450,523	1.26
			BG53	1,438.00	40,815,199	40,114,376	0.84
			BG54	1,188.00	33,854,355	33,140,388	0.69
			BG55	1,313.00	37,335,282	36,627,382	0.76
			BG56	1,807.00	51,255,960	50,407,981	1.05
			BG57	1,188.00	33,432,761	33,140,388	0.69
			BG58	1,717.00	48,830,533	47,897,346	1.00
	34030	4-0-33	BG59	1,438.00	40,920,344	40,114,376	0.84
			BG60	1,313.00	37,335,282	36,627,382	0.76
	40196	7-0-27	BG61	2,767.00	78,256,149	77,188,093	1.61
			BG62	2,872.00	81,419,618	80,117,167	1.67
	40197	7-0-13	BG63	5,277.00	148,495,465	147,206,926	3.07
	40197, 40198	15-1-68	BG64	1,187.00	33,958,489	33,112,492	0.69
			BG65	2,017.00	55,580,074	56,266,130	1.17
	40168	6-0-07	BG66	1,437.00	40,815,199	40,086,480	0.84
			BG67	3,222.00	91,017,191	89,880,750	1.88
	40178	6-3-62	BG68	5,032.00	141,219,184	140,372,419	2.93
	40179	7-2-06	BG69	5,032.00	141,219,184	140,372,419	2.93

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่ อาคารโรงงาน	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		เอกสารสิทธิ์	อาคารเลขที่				
		(ไร่-งาน-ตารางวา)		(ตารางเมตร)			
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า</b>							
<b>สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน</b>							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร							
ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ)							
	40180	8-1-17	BG70	2,312.00	65,283,805	64,495,436	1.35
			BG71	1,437.00	40,920,344	40,086,480	0.84
			BG72	1,812.00	51,362,116	50,547,461	1.06
	40198	8-1-55	BG73	1,312.00	37,018,834	36,599,486	0.76
			BG74	1,312.00	37,018,834	36,599,486	0.76
	28262	2-0-65	BG75	1,032.00	29,425,094	28,788,620	0.60
	40193	9-2-75	BG76	3,572.00	102,189,927	99,644,332	2.08
			BG77	1,187.00	33,958,489	33,112,492	0.69
			BG78	1,687.00	47,670,897	47,060,467	0.98
				105,512.02	2,992,606,936	2,943,358,000	61.46
<b>กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน</b>							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร							
ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี							
	28287	1-2-43	BG07	1,290.00	43,488,417	44,248,801	0.92
	28288	1-2-03	BG08	1,290.00	43,488,417	44,248,801	0.92
	26788	1-2-04	BG09	1,290.00	43,488,417	44,248,801	0.92
	26789	13-1-44	BG10	3,010.00	99,338,292	103,247,203	2.16
	26789, 26726	13-1-78	BG11	5,200.00	175,300,192	178,367,262	3.72
	26789	13-1-44	BG12	1,449.00	48,212,853	49,702,724	1.04
	26789, 26787	20-0-45	BG13	1,449.00	48,212,853	49,702,724	1.04
	26790, 26791	6-0-02	BG14	2,160.00	71,834,030	74,091,016	1.55
	26787, 26790	9-3-05	BG15	1,620.00	53,605,747	55,568,262	1.16
	26790, 26791	6-0-02	BG16	2,160.00	72,817,116	74,091,016	1.55
	26787, 26790	9-3-05	BG17	1,620.00	54,612,957	55,568,262	1.16
	26787	6-3-05	BG18	1,025.00	34,554,206	35,158,931	0.74
			BG19	1,025.00	34,554,206	35,158,931	0.74
			BG20	1,025.00	34,554,206	35,158,931	0.74

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	โฉนดเลขที่	เอกสารสิทธิ์	อาคารเลขที่	อาคาร โรงงาน			
		(ไร่-งาน-ตารางวา)		(ตารางเมตร)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
<b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า</b>							
<b>กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน</b>							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร							
ตำบลบ้านเก่า อำเภopanทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ)							
	26792, 26793	18-0-03	BG21	4,650.00	152,513,332	159,501,494	3.33
	26792	15-0-01	BG22	1,525.00	51,410,392	52,309,630	1.09
	26794	3-0-00	BG23	2,005.00	67,592,089	68,774,300	1.44
	26795	9-3-47	BG24	3,145.00	103,976,281	107,877,892	2.25
			BG25	3,145.00	106,022,866	107,877,892	2.25
	26792, 26795	24-3-48	BG26	2,425.00	81,750,321	83,180,887	1.74
			BG27	1,300.00	43,825,159	44,591,816	0.93
	26792	15-0-1	BG28	1,150.00	38,398,088	39,446,606	0.82
			BG29	1,150.00	38,768,001	39,446,606	0.82
			BG30	1,150.00	38,289,526	39,446,606	0.82
			BG31	1,150.00	38,768,001	39,446,606	0.82
				48,408.00	1,619,375,965	1,660,462,000	34.67
<b>สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน</b>							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้							
ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแฉะ จังหวัดระยอง							
	26820	5-1-48	G1	1,563.00	42,248,004	43,464,186	0.91
			G2	2,617.00	71,633,729	72,774,007	1.52
	18344	3-2-0.1	F1	2,482.50	67,087,263	69,033,807	1.44
				6,662.50	180,968,996	185,272,000	3.87
<b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า</b>				160,582.52	4,792,951,897	4,789,092,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	
<b>รายได้จากการลงทุน</b>		
รายได้ค่าเช่า		176,446,651
รายได้ดอกเบี้ย	17	957,507
รายได้อื่น	15, 17	33,013,758
<b>รวมรายได้</b>		<b>210,417,916</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	16, 17	6,377,861
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	16, 17	8,174,791
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	822,445
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	1,275,907
ค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษา		1,563,261
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,001,342
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีที่ตัดจ่าย	10	3,692,051
ดอกเบี้ยจ่าย	17	25,936,101
ค่าใช้จ่ายอื่น		767,478
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>49,611,237</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>160,806,679</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(3,859,897)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(3,859,897)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>156,946,782</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

รายได้จากการลงทุนสุทธิ		160,806,679
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(3,859,897)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		156,946,782
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
หน่วยทรัสต์ที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวด		
จำนวน 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	12	3,578,900,000
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		3,578,900,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด	14	(78,734,920)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด		3,657,111,862
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		3,657,111,862
		-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้



**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์**

**งบกระแสเงินสด**

**สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558**

(หน่วย: บาท)

**กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน**

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 156,946,782

ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ให้เป็นเงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:

การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (4,792,951,897)

การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี 3,692,051

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า (933,163)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย (32,832)

การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้อื่น (191,655)

การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี (33,877,764)

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น (507,986)

การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย 14,089,265

การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำค่าเช่า 120,566,547

การเพิ่มขึ้นในค่าเช่ารับล่วงหน้า 2,198,190

รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน 3,859,897

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย 25,936,101

**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน (4,501,206,464)**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

จ่ายดอกเบี้ย	(23,181,123)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000
เงินสดรับจากการลงทุนจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,578,900,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(78,734,920)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>4,676,983,957</b>
<b>เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>175,777,493</b>
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
<b>เงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)</b>	<b>175,777,493</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน:	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.4493
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(0.0108)
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	10.4385
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(0.2200)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.2185
	-

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	4.31
--	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	3,657,111,862
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.78
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด	
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	131.55
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,643,350,852

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจำนวน 3,579 ล้านบาท

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 17.01 ของหน่วยทรัสต์ที่ออกและเรียกชำระแล้ว

#### 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์จะสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะทำให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน

กองทรัสต์ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2557) และฉบับใหม่ ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบ อย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์

#### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้

สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือ ค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงิน งวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดปีถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมิน หลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มี การประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

#### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อนี้ซึ่งจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

### 5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของกองทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือ ถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

### 5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

### 5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อ

จำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลแสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

#### มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยอิงพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างของโรงงาน อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

#### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

#### ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นงวด

4,792,952

บวก: ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในระหว่างงวด

(3,860)

บวก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

4,789,092

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายงวด

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 4,793 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอนค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 43 ล้านบาท) (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้



โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนเงิน 4,675 ล้านบาท และ 4,599 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	จำนวนโรงงาน
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานระยะเวลา 30 ปี	162-2-97.1	112,174.52	63
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน	61-2-85	48,408.00	25
รวม	224-1-82.1	160,582.52	88

ในระหว่างเดือนธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,789 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 4 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

#### 8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)
<u>ออมทรัพย์</u>		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	175,777	0.37
<b>รวมเงินฝากธนาคาร</b>	<b>175,777</b>	

#### 9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

อายุหนี้ค้ำชำระ

ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

-

ค้ำชำระ

ไม่เกิน 30 วัน

541

31 - 60 วัน

-

61 - 90 วัน

196

90 วันขึ้นไป

196

รวม

933

## 10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นงวด

-

บวก: เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด

33,878

หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด

(3,692)

ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายงวด

30,186

## 11. เงินกู้ยืมระยะยาว

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) รวมเป็นจำนวนเงิน 1,200 ล้านบาท เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2562 ทั้งนี้ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยมีหลักทรัพย์ค้ำประกันดังนี้

- 1) ค้ำประกันโดยการจดจำนองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย
- 3) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

## 12. หน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้จัดตั้งกองทรัสต์ขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีทุนจำนวน 357,890,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นทุนทั้งสิ้น 3,579 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

## 13. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

กำไรสะสมต้นงวด	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด	156,947
หัก : การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่างงวด	(78,735)
กำไรสะสมปลายงวด	78,212

## 14. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
9 พฤศจิกายน 2558	16 มิถุนายน 2558 – 30 กันยายน 2558	0.2200	78,735
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวด 2558		0.2200	78,735

## 15. รายรับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตกลงจะดำรงรักษาสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยถ้าทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกไม่มีผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเข้าเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินนั้นโดยจะทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และจะเป็นผู้เช่าจนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่าหรือจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ให้เป็นไปตามราคาตลาด และในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แต่มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราเช่าตามราคาตลาด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์จนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ แล้วแต่กรณี

## 16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรวสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

### ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์ฯเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี และผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้า ไม่รวมส่วนลดทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯซึ่งคิดในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยไม่รวมถึง ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

### ค่าธรรมเนียมทรวสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรวสต์ของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทรวสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกิน ร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 50 ล้านบาทต่อปี และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าธรรมเนียมพิเศษไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯซึ่งจะได้รับต่อเมื่อกองทรัสต์ฯมีกำไรขั้นต้นย้อนหลัง 3 ปีเฉลี่ยเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 7 ต่อปี (คำนวณทุก 3 ปี)

## 17. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯมีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า</li> <li>- ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- จ่ายค่าชดเชยการดำรงรักษาสถาปัตยกรรมเช่า</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ</li> </ul>
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	
ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งปฏิบัติตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา	
	ตั้งแต่วันที่	ถึงวันที่
	16 มิถุนายน 2558	31 ธันวาคม 2558
		นโยบายการกำหนดราคา
<b>บริษัท อมตะชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด</b>		
เงินชดเชยจากการดำรงรักษาสถาปัตยกรรมเช่า	33,014	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	4,750,000	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,276	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	6,378	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16

(หน่วย: พันบาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่

16 มิถุนายน 2558

ถึงวันที่

31 ธันวาคม 2558

นโยบาย

การกำหนดราคา

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด**

ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

8,175

ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16

**ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)**

ดอกเบี้ยรับ

958

อัตราตลาด

ดอกเบี้ยจ่าย

10,410

ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

**บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กสิกรไทย จำกัด**

ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย

2,514

**บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด**

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย

1,957

**บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด**

ลูกหนี้

192

**ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)**

เงินฝากธนาคาร

175,777

ดอกเบี้ยค้างรับ

33

ดอกเบี้ยค้างจ่าย

1,179

เงินกู้ยืมระยะยาว

480,000

### เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์และธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ในระหว่างงวด		ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	เพิ่มขึ้น	ลดลง	31 ธันวาคม 2558
เงินกู้ยืมระยะยาว	480,000	-	480,000

### 18. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างงวดปัจจุบันโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 4,793 ล้านบาทโดยคิดเป็นร้อยละ 131.55 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

### 19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจอื่นในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

### 20. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

### 21. เครื่องมือทางการเงิน

#### 21.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้ เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มั่นนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัด

จำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้านี้จากการให้เช่า และลูกค้าอื่นที่แสดงอยู่ในงบดุล

#### **ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย**

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับ เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

### **21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

### **22. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯ ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

### **23. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559