

## ส่วนที่ 3

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 11. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

รายการที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายการที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

#### 11.1 งบแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

รายการ	2560	ร้อยละ	2559	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: 4,792,951,897 บาท)	4,716,900,000	94.95	4,725,000,000	95.02
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน: จำนวน 151,632,053 บาท และ 31 ธันวาคม 2559: จำนวน 150,000,000 บาท)	153,399,331	3.09	151,398,746	3.04
เงินฝากธนาคาร	78,801,103	1.59	70,435,408	1.42
ลูกหนี้				
จากการให้เช่า	1,068,715	0.02	512,782	0.01
จากดอกเบี้ย	34,708	0.00	27,644	0.00
ลูกหนี้อื่น	13,496	0.00	483,816	0.01
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	16,623,455	0.33	23,395,308	0.47
สินทรัพย์อื่น	1,155,785	0.02	1,446,829	0.03
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,967,996,593</b>	<b>100.00</b>	<b>4,972,700,533</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สิน</b>				
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,267,847	0.39	20,182,885	0.41
เงินมัดจำค่าเช่า	127,527,382	2.57	133,600,205	2.69
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	1,439,753	0.03	2,113,798	0.04
เงินกู้ยืมระยะยาว	1,200,000,000	24.15	1,200,000,000	24.13
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,348,234,982</b>	<b>27.14</b>	<b>1,355,896,888</b>	<b>27.27</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>				
ทุนจดทะเบียน				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท (31 ธันวาคม 2559: มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)	3,518,058,700	70.81	3,578,900,000	71.97
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์				
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท (31 ธันวาคม 2559: มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)	3,518,058,700	70.81	3,578,900,000	71.97
กำไรสะสม	101,702,911	2.05	37,903,645	0.76
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,619,761,611</b>	<b>72.86</b>	<b>3,616,803,645</b>	<b>72.73</b>
<b>หนี้สินและสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>4,967,996,593</b>	<b>100.00</b>	<b>4,972,700,533</b>	<b>100.00</b>
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.1141		10.1059	

## 11.2 งบกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

รายการ	2560	ร้อยละ	2559	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่า	354,605,188	87.92	357,489,612	86.79
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	38,259,923	9.49	53,271,385	12.93
รายได้ดอกเบี้ย	855,177	0.21	1,007,257	0.25
รายได้อื่น	9,603,977	2.38	137,198	0.03
<b>รวมรายได้</b>	<b>403,324,265</b>	<b>100.00</b>	<b>411,905,452</b>	<b>100.00</b>
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	11,628,990	2.88	11,771,492	2.86
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,962,677	3.71	15,076,198	3.66
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,630,223	0.40	1,623,873	0.39
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	6,618,541	1.64	3,628,297	0.88
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,649,649	0.41	1,526,109	0.37
ค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีตัดจ่าย	6,771,852	1.68	6,790,405	1.65
ดอกเบี้ยจ่าย	46,322,192	11.49	47,947,866	11.64
ค่าใช้จ่ายอื่น	16,581,329	4.11	9,475,825	2.30
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>106,165,453</b>	<b>26.32</b>	<b>97,840,065</b>	<b>23.75</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>297,158,812</b>	<b>73.68</b>	<b>314,065,387</b>	<b>76.25</b>
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	714,774	0.18	-	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(6,814,190)	(1.69)	(62,693,254)	(15.22)
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(6,099,416)	(1.51)	(62,693,254)	(15.22)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>291,059,396</b>	<b>72.17</b>	<b>251,372,133</b>	<b>61.03</b>

## 11.3 งบกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

รายการ	2560	2559
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	341,362,577	231,130,320
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(332,996,882)	(336,472,405)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	8,365,695	(105,342,085)
เงินฝากธนาคารต้นปี	70,435,408	175,777,493
<b>เงินฝากธนาคารปลายปี</b>	<b>78,801,103</b>	<b>70,435,408</b>

## 11.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย: บาท)

อัตราส่วนทางการเงิน	2560	2559	2558
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	3,619,761,611	3,616,803,645	3,657,111,862
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	3,621,768,282	3,666,149,994	3,643,350,852
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมสุทธิต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	73.68	76.25	76.42
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	2.93	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	11.14	11.24	5.78
อัตราส่วนหนี้สินต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	37.23	36.98	36.77
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	0.17	0.13	131.55

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

## 12. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของทรัสต์

### 12.1 ฐานะทางการเงิน

#### 1. สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,968 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,716.90 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 94.95 ของสินทรัพย์รวม) เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 153.40 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 3.09 ของสินทรัพย์รวม) มูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ลดลงจากมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เป็นจำนวน 4.70 ล้านบาท มีสาเหตุหลักมาจากในระหว่างเดือนธันวาคม 2560 มีการลดลงของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 8.10 ล้านบาท (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระ) ส่งผลให้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรมปลายปีอยู่ที่ 4,716.90 ล้านบาท

#### 2. หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,348.23 ล้านบาท โดยหลักประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะยาว 1,200 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 89 ของหนี้สินรวม) และเงินมัดจำค่าเช่า จำนวน 127.53 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 9.46 ของหนี้สินรวม) เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นการกู้ยืมเงินจากธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) และธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการเข้าซื้อทรัพย์สินหลักในการลงทุนครั้งแรก โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นทั้งหมดภายในเดือนธันวาคม 2562 ทั้งนี้ดอกเบี้ยจะชำระคืนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

### 3. สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Assets Value “NAV”) ทั้งสิ้นจำนวน 3,619.76 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนจดทะเบียนและทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 3,518.06 ล้านบาท และกำไรสะสมจำนวน 101.70 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม 2560 กองทรัสต์ได้มีการลดทุนจดทะเบียนและจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตรา 0.17 บาทต่อหน่วย คิดเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 60.84 ล้านบาท ทำให้มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยทรัสต์หลังการลดทุนอยู่ในอัตราที่ 9.83 บาทต่อหน่วย ทั้งนี้การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนดังกล่าวเป็นการจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลือจากกรณีที่กองทรัสต์มีการรับรู้รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องจากการลดลงของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์

#### 12.2 ผลการดำเนินงาน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าเป็นจำนวน 354.60 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 87.92 ของรายได้รวม) รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 38.26 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 9.49 ของรายได้รวม) และรายได้จากดอกเบี้ยและรายได้อื่น รวมเป็นจำนวน 10.46 ล้านบาท รวมรายได้ของกองทรัสต์ทั้งสิ้นจำนวน 403.32 ล้านบาท กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 106.17 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายหลักๆ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจำนวน 46.32 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 43.63 ของค่าใช้จ่ายรวม) ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินจำนวน 14.96 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 14.09 ของค่าใช้จ่ายรวม) ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 11.63 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 10.95 ของค่าใช้จ่ายรวม) นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันได้แก่ ค่าซ่อมแซมทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมรายปี ค่าอากรแสตมป์ จำนวน 16.58 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 15.62 ของค่าใช้จ่ายรวม) เป็นต้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายงานและงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2560

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบไปด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 กองทรัสต์มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวนเงิน 4,717 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 95 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาค่าเทียบเคียงสำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันได้ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนดอัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ และทำความเข้าใจการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาอิสระเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลองดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่เป็นและเหตุผลของข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินโดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ เพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณผลการดำเนินงานดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั้งหมดที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น



ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ใน รายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

สุพรรณิ ตรียานันทกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 16 กุมภาพันธ์ 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 4,792,951,897 บาท)	7	4,716,900,000	4,725,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน: จำนวน 151,632,053 บาท และ			
2559: จำนวน 150,000,000 บาท)		153,399,331	151,398,746
เงินฝากธนาคาร	8	78,801,103	70,435,408
ลูกหนี้			
จากการให้เช่า	9	1,068,715	512,782
จากดอกเบี้ย		34,708	27,644
ลูกหนี้อื่น		13,496	483,816
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	10	16,623,455	23,395,308
สินทรัพย์อื่น		1,155,785	1,446,829
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,967,996,593</b>	<b>4,972,700,533</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	19,267,847	20,182,885
เงินมัดจำค่าเช่า		127,527,382	133,600,205
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		1,439,753	2,113,798
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 17	1,200,000,000	1,200,000,000
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,348,234,982</b>	<b>1,355,896,888</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,619,761,611</b>	<b>3,616,803,645</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท			
(2559: มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)		3,518,058,700	3,578,900,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์			
หน่วยทรัสต์ 357,890,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.83 บาท			
(2559: มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท)	12	3,518,058,700	3,578,900,000
กำไรสะสม	13	101,702,911	37,903,645
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>3,619,761,611</b>	<b>3,616,803,645</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.1141	10.1059
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)		357,890,000	357,890,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2560			2559		
		เอกสารสิทธิ์ (ไว้-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่		ร้อยละของ			ร้อยละของ		
					ราคาทุน	มูลค่าขุดิธรรม	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่าขุดิธรรม	มูลค่าเงินลงทุน
					(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ "อมตะนคร")										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอนาทอง จังหวัดชลบุรี										
	9361, 21948	5-2-30	AF01	851.80	24,369,004	23,800,000	0.49	24,369,004	23,863,829	0.49
			AF02	851.80	24,369,004	24,300,000	0.50	24,369,004	23,863,829	0.49
			AF03	851.80	24,369,004	24,100,000	0.49	24,369,004	23,863,829	0.49
			AF04	851.80	24,369,004	23,700,000	0.49	24,369,004	23,863,829	0.49
	23895	4-2-71	AG01	851.80	24,151,635	23,700,000	0.49	24,151,635	23,863,829	0.49
			AG02	851.80	23,940,333	23,700,000	0.49	23,940,333	23,863,829	0.49
			BG01	1,203.60	34,170,803	32,900,000	0.68	34,170,803	33,719,775	0.69
	23626	1-2-42	BF01	1,218.00	34,845,150	34,300,000	0.70	34,845,150	34,123,202	0.70
	22735	7-1-46	BF02	1,280.52	36,633,637	35,750,000	0.73	36,633,637	35,874,748	0.74
			BF03	1,280.52	36,633,637	35,750,000	0.73	36,633,637	35,874,748	0.74
			BF04	1,515.14	43,345,771	43,400,000	0.89	43,345,771	42,447,807	0.87
			BF05	1,588.56	45,446,662	45,100,000	0.93	45,446,662	44,504,724	0.91
	26250	2-3-29	BF06	1,702.88	48,717,299	48,300,000	0.99	48,717,299	47,707,487	0.98
	28361	1-2-27	BF07	1,288.00	36,847,973	36,500,000	0.75	36,847,973	36,084,306	0.74
	26188	8-2-24	BF08	1,775.00	50,779,771	49,600,000	1.02	50,779,771	49,727,984	1.02
			BF09	2,430.00	69,518,950	67,800,000	1.39	69,518,950	68,078,310	1.40
			BF10	2,430.00	69,518,950	68,500,000	1.41	69,518,950	68,078,310	1.40
	24991	2-2-48	BG02	1,777.00	50,837,399	50,800,000	1.04	50,837,399	49,784,015	1.02
	24994, 26052	1-2-73	BG03	1,215.00	34,759,214	34,100,000	0.70	34,759,214	34,039,155	0.70
	25059	6-0-96	BG04	1,223.80	35,010,957	34,600,000	0.71	35,010,957	34,285,694	0.70
			BG05	1,416.00	40,509,872	39,600,000	0.81	40,509,872	39,670,324	0.81
			BG06	1,553.70	44,448,790	43,400,000	0.89	44,448,790	43,528,095	0.89
	32570	4-3-73	BG32	1,041.50	29,680,881	28,900,000	0.59	29,680,881	29,178,420	0.60
			BG33	1,262.50	36,118,019	34,200,000	0.70	36,118,019	35,369,904	0.73
			BG34	1,562.50	44,700,533	41,800,000	0.86	44,700,533	43,774,633	0.90
	35964	11-1-95	BG35	1,570.00	44,189,970	43,000,000	0.88	44,189,970	43,984,752	0.90
			BG36	1,329.00	37,335,282	34,100,000	0.70	37,335,282	37,232,952	0.76
			BG37	1,329.00	37,545,574	35,400,000	0.73	37,545,574	37,232,952	0.76
			BG38	1,312.00	36,912,678	33,700,000	0.69	36,912,678	36,756,684	0.75
			BG39	2,170.00	61,064,835	57,900,000	1.19	61,064,835	60,794,211	1.25

135

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประเภทเงินทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่ อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	2560			2559		
		เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่		ร้อยละของ			ร้อยละของ		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสิทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสิทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า										
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน										
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ชลบุรี (เดิมชื่อ "อมตะนคร")										
ตำบลบ้านเก่า อำเภอบางพลี จังหวัดชลบุรี (ต่อ)										
	34026	27-2-35	BG49	2,672.00	75,091,669	71,300,000	1.46	75,091,669	74,858,125	1.54
			BG50	1,867.00	53,049,502	50,300,000	1.03	53,049,502	52,305,434	1.07
			BG51	1,313.00	37,335,282	35,500,000	0.73	37,335,282	36,784,700	0.75
			BG52	2,167.00	61,381,283	58,800,000	1.21	61,381,283	60,710,164	1.25
			BG53	1,438.00	40,815,199	38,700,000	0.79	40,815,199	40,286,671	0.83
			BG54	1,188.00	33,854,355	32,100,000	0.66	33,854,355	33,282,729	0.68
			BG55	1,313.00	37,335,282	35,400,000	0.73	37,335,282	36,784,700	0.75
			BG56	1,807.00	51,255,960	48,600,000	1.00	51,255,960	50,624,488	1.04
			BG57	1,188.00	33,432,761	32,200,000	0.66	33,432,761	33,282,729	0.68
			BG58	1,717.00	48,830,533	46,300,000	0.95	48,830,533	48,103,069	0.99
	34030	4-0-33	BG59	1,438.00	40,920,344	36,900,000	0.76	40,920,344	40,286,671	0.83
			BG60	1,313.00	37,335,282	35,500,000	0.73	37,335,282	36,784,700	0.75
	40196	7-0-27	BG61	2,767.00	78,256,149	71,000,000	1.46	78,256,149	77,519,623	1.59
			BG62	2,872.00	81,419,618	77,400,000	1.59	81,419,618	80,461,278	1.65
	40197	7-0-13	BG63	5,277.00	148,495,465	140,500,000	2.88	148,495,465	147,839,194	3.03
	40197, 40198	15-1-68	BG64	1,187.00	33,958,489	32,700,000	0.67	33,958,489	33,254,714	0.68
			BG65	2,017.00	55,580,074	51,800,000	1.06	55,580,074	56,507,799	1.16
	40168	6-0-07	BG66	1,437.00	40,815,199	38,800,000	0.80	40,815,199	40,258,655	0.83
			BG67	3,222.00	91,017,191	86,800,000	1.78	91,017,191	90,266,796	1.85
	40178	6-3-62	BG68	5,032.00	141,219,184	135,250,000	2.78	141,219,184	140,975,331	2.89
	40179	7-2-06	BG69	5,032.00	141,219,184	135,250,000	2.78	141,219,184	140,975,331	2.89
	40180	8-1-17	BG70	2,312.00	65,283,805	61,700,000	1.27	65,283,805	64,772,450	1.33
			BG71	1,437.00	40,920,344	39,200,000	0.80	40,920,344	40,258,655	0.83
			BG72	1,812.00	51,362,116	49,000,000	1.01	51,362,116	50,764,567	1.04
	40198	8-1-55	BG73	1,312.00	37,018,834	35,500,000	0.73	37,018,834	36,756,684	0.75
			BG74	1,312.00	37,018,834	35,200,000	0.72	37,018,834	36,756,684	0.75
	28262	2-0-65	BG75	1,032.00	29,425,094	28,300,000	0.58	29,425,094	28,912,270	0.59
	40193	9-2-75	BG76	3,572.00	102,189,927	97,100,000	1.99	102,189,927	100,072,314	2.05
			BG77	1,187.00	33,958,489	32,800,000	0.67	33,958,489	33,254,713	0.68
			BG78	1,687.00	47,670,897	46,200,000	0.95	47,670,897	47,262,596	0.97
				105,512.02	2,992,606,936	2,868,800,000	58.89	2,992,606,936	2,956,000,000	60.62

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า		354,605,188	357,489,612
รายได้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	15, 17	38,259,923	53,271,385
รายได้ดอกเบี้ย	17	855,177	1,007,257
รายได้อื่น		9,603,977	137,198
<b>รวมรายได้</b>		<b>403,324,265</b>	<b>411,905,452</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	16, 17	11,628,990	11,771,492
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	16, 17	14,962,677	15,076,198
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	16	1,630,223	1,623,873
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	16, 17	6,618,541	3,628,297
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,649,649	1,526,109
ค่าใช้จ่ายการค้ำประกัน	10	6,771,852	6,790,405
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	17	46,322,192	47,947,866
ค่าใช้จ่ายอื่น		16,581,329	9,475,825
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>106,165,453</b>	<b>97,840,065</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>297,158,812</b>	<b>314,065,387</b>
<b>รายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		714,774	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(6,814,190)	(62,693,254)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>		<b>(6,099,416)</b>	<b>(62,693,254)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>291,059,396</b>	<b>251,372,133</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2560	2559
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b>			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		297,158,812	314,065,387
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		714,774	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(6,814,190)	(62,693,254)
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>291,059,396</b>	<b>251,372,133</b>
การจ่ายเงินมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	12	(60,841,300)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	14	(227,260,130)	(291,680,350)
<b>การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี</b>		<b>2,957,966</b>	<b>(40,308,217)</b>
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		3,616,803,645	3,657,111,862
<b>สินทรัพย์สุทธิปลายปี</b>		<b>3,619,761,611</b>	<b>3,616,803,645</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	<u>2560</u>	<u>2559</u>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	291,059,396	251,372,133
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(100,000,000)	(150,000,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	100,000,000	-
การตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	6,771,852	6,790,405
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากการให้เช่า	(555,933)	420,381
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(7,064)	5,188
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในลูกหนี้อื่น	470,320	(292,161)
การลดลง (เพิ่มขึ้น) ในสินทรัพย์อื่น	291,044	(938,843)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(2,341,778)	182,831
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำค่าเช่า	(6,072,823)	13,033,658
การลดลงในค่าเช่ารับล่วงหน้า	(674,045)	(84,392)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(714,774)	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	6,814,190	62,693,254
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	46,322,192	47,947,866
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>341,362,577</b>	<b>231,130,320</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	<u>2560</u>	<u>2559</u>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
จ่ายดอกเบี้ย	(44,895,452)	(44,792,055)
จ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(60,841,300)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(227,260,130)	(291,680,350)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(332,996,882)</b>	<b>(336,472,405)</b>
<b>เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>8,365,695</b>	<b>(105,342,085)</b>
เงินฝากธนาคารต้นปี	70,435,408	175,777,493
<b>เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)</b>	<b>78,801,103</b>	<b>70,435,408</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

		(หน่วย: บาท)		
		สำหรับรอบระยะเวลา		
		เวลาตั้งแต่วันที่		
		16 มิถุนายน 2558		
		ถึงวันที่		
		31 ธันวาคม 2558		
	หมายเหตุ	2560	2559	31 ธันวาคม 2558
<b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด		10.1059	10.2185	-
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ปี		-	-	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน:				
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		0.8303	0.8775	0.4493
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		0.0019	-	-
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(0.0190)	(0.1751)	(0.0108)
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น		0.8132	0.7024	10.4385
หัก: การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยทรัสต์จากการลดทุน	12	(0.1700)	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	14	(0.6350)	(0.8150)	(0.2200)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด		10.1141	10.1059	10.2185
<b>อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ</b>				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)		8.04	6.86	4.31
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>				
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)		3,619,761,611	3,616,803,645	3,657,111,862
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)		2.93	2.67	1.36
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)		11.14	11.24	5.78
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด				
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*		0.17	0.13	131.55
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)		3,621,768,282	3,666,149,994	3,643,350,852

\* การซื้อขายเงินลงทุนไม่นับรวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปีงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

#### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

กองทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทรัสต์จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 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 เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะทำให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำงานการเงิน

งบบุการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบบุการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบบุการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบบุการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบบุการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบบุการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบบุการเงินของกองทรัสต์ฯ

#### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบบุการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบบุการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบบุการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

## 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

#### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

#### เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในกองทุนเปิดแสดงในงบดุลด้วยราคายุติธรรมโดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของวันในงบดุลและอ้างอิงจากบริษัทจัดการแต่ละแห่ง

กองทรัสต์บันทึกกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน ณ วันที่วัดมูลค่า

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้นจะบันทึกรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือ



ตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักด้วยราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

### 5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์จะบันทึกค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

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

### 5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนตัวได้เสียของกองทรัสต์ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ หรือ ถูกกองทรัสต์ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์

### 5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

### 5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

## 5.8 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

## 5.10 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตามฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

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

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสะสม	4,792,952	4,792,952
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสะสม	(67,952)	(3,860)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นปี	4,725,000	4,789,092
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(8,100)	(64,092)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายปี	4,716,900	4,725,000

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

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

ในระหว่างเดือนธันวาคม 2560 กองทรัสต์ได้จ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นมูลค่ายุติธรรมใหม่เป็นมูลค่า 4,717 ล้านบาท (2559: จำนวน 4,725 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนดังกล่าวจำนวน 8 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 (2559: จำนวน 64 ล้านบาท)

ผลกระทบต่อการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอัตราสมมติฐานที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
	2560
อัตราคิดลด	
เพิ่มขึ้น 50 เบสิสปอยท์ (กรรมสิทธิ์: 8.5% และสิทธิการเช่า: 10.0%)	(226,070)
ลดลง 50 เบสิสปอยท์ (กรรมสิทธิ์: 7.5% และสิทธิการเช่า: 9.0%)	186,589
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	
เพิ่มขึ้น 50 เบสิสปอยท์ (7.5%)	(62,501)
ลดลง 50 เบสิสปอยท์ (6.5%)	70,202

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ได้จดจำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างของกองทรัสต์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิจำนวน 4,717 ล้านบาท (2559: จำนวน 4,725 ล้านบาท) เพื่อใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากธนาคารพาณิชย์ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคาร ดังนี้

ธนาคาร/ประเภทบัญชี	เงินต้น (หน่วย: พันบาท)		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	2560	2559	2560	2559
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
เงินฝากประเภทออมทรัพย์	78,795	70,063	0.87	0.87
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน	6	372	-	-
รวม	78,801	70,435		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	1,069	513
รวม	1,069	513

10. ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีต้นปี	23,395	30,186
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(6,772)	(6,791)
ค่าใช้จ่ายรอกการตัดบัญชีปลายปี	16,623	23,395

## 11. เงินกู้ยืมระยะยาว

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

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย
- 3) การโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีเงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเป็นต้น

## 12. หน่วยทรัสต์

รายการเคลื่อนไหวของหน่วยทรัสต์และทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับปี 2560 ดังนี้

	จำนวนหน่วย (หน่วย: พันหน่วย)	มูลค่าต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	จำนวนเงิน (หน่วย: พันบาท)
ยอดต้นปี	357,890	10.00	3,578,900
การลดมูลค่าหน่วยทรัสต์	-	(0.17)	(60,841)
ยอดปลายปี	357,890	9.83	3,518,059

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทรัสต์ฯ ได้ประกาศลดมูลค่าของหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยทรัสต์ละ 0.17 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 60.8 ล้านบาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนหน่วยจดทะเบียน เพื่อเป็นการลดสภาพคล่องส่วนเกินเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีเงินสดส่วนเกินจากรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยการดำเนินการดังกล่าวสอดคล้องกับหนังสือชี้ชวนของกองทรัสต์ฯ

### 13. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	474,872	160,807
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	(66,553)	(3,860)
หัก: การแบ่งปันกำไรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์สะสม	(370,415)	(78,735)
กำไรสะสมต้นปี	37,904	78,212
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	297,159	314,065
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	714	-
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(6,814)	(62,693)
หัก: การแบ่งปันกำไรให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในระหว่างปี		
(หมายเหตุ 14)	(227,260)	(291,680)
กำไรสะสมปลายปี	101,703	37,904

### 14. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
17 กุมภาพันธ์ 2560	1 ตุลาคม 2559 - 31 ธันวาคม 2559	0.0500	17,895
11 พฤษภาคม 2560	1 มกราคม 2560 - 31 มีนาคม 2560	0.2000	71,578
9 สิงหาคม 2560	1 เมษายน 2560 - 30 มิถุนายน 2560	0.1900	67,999
9 พฤศจิกายน 2560	1 กรกฎาคม 2560 - 30 กันยายน 2560	0.1950	69,788
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560		0.6350	227,260
16 กุมภาพันธ์ 2559	1 ตุลาคม 2558 - 31 ธันวาคม 2558	0.2000	71,578
11 พฤษภาคม 2559	1 มกราคม 2559 - 31 มีนาคม 2559	0.2050	73,368
5 สิงหาคม 2559	1 เมษายน 2559 - 30 มิถุนายน 2559	0.2100	75,156
10 พฤศจิกายน 2559	1 กรกฎาคม 2559 - 30 กันยายน 2559	0.2000	71,578
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559		0.8150	291,680

## 15. รายรับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตกลงจะ ดำรงรักษาส่วนการเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา 1 ปี โดยถ้าทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกไม่มีผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงเข้าเป็นผู้เช่าใน ทรัพย์สินนั้นโดยจะทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และจะเป็นผู้เช่าจนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่าหรือจนกว่าจะสามารถหา ผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ ให้เป็นไปตามราคาตลาด และในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรกหากปรากฏว่าสัญญาเช่า ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่ออายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า รายใหม่ แต่มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราเช่าตามราคาตลาด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระ ส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราเช่าตามราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์จนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญา เช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ แล้วแต่กรณี

## 16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน หน่วยทรัสต์ และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

### ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทรัสต์เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจัดการต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี และผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียม พิเศษไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งจะได้รับต่อเมื่อประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่าร้อยละ 3 ของประโยชน์ตอบแทนในปีบัญชีก่อนหน้า ไม่รวมส่วนลดทุน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ซึ่งคิดในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

### ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี



### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

### ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกิน ร้อยละ 3.0 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะมีมูลค่าไม่เกิน 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 เวิร์ดวีดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ให้เช่า</li> <li>- ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารโรงงานในฐานะผู้ขาย</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- จ่ายค่าชดเชยการดำรงรักษาสัดส่วนการเช่า</li> </ul>
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจากกองทรัสต์ฯ</li> <li>- รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ</li> </ul>
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ</li> </ul>
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน</li> </ul>

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

	(หน่วย: พันบาท)		
	2560	2559	นโยบายการกำหนดราคา
<b>บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด</b>			
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	38,260	53,271	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	6,619	3,628	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	11,629	11,771	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	14,963	15,076	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>			
ดอกเบี้ยรับ	855	1,007	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	18,529	19,178	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กสิกรไทย จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	2,500	2,507
<b>บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,939	1,946
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	78,801	70,435
ดอกเบี้ยค้างรับ	35	28
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	2,793	2,223
เงินกู้ยืมระยะยาว	480,000	480,000

ส่วนที่ 3 : ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์และธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่	ในระหว่างปี		ณ วันที่
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	31 ธันวาคม 2559			31 ธันวาคม 2560
เงินกู้ยืมระยะยาว	480,000	-	-	480,000

18. **ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน**

กองทรัสต์ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารมีจำนวนเงินรวม 200 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.52 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (2559: เป็นจำนวนรวม 150 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.09 ต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปี)

19. **ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

กองทรัสต์ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20. **ภาระผูกพัน**

กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

## 21. ลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่าสุทธิแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,716,900	4,716,900
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	153,399	-	153,399

(หน่วย: พันบาท)

	2559			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	-	-	4,725,000	4,725,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	151,399	-	151,399

ในระหว่างปี ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิ

## 22. เครื่องมือทางการเงิน

### 22.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในหลักทรัพย์ ลูกหนี้ เจ้าหนี้ และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มียุทธศาสตร์และวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้ การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯ ไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯ มีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมากมาย ดังนั้น กองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่า และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบดุล

### **ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย**

กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับ เงินฝากธนาคาร เงินลงทุนในหลักทรัพย์ และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์จึงอยู่ในระดับต่ำ

### **22.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

### **23. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

### **24. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์มีมติอนุมัติการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในอัตราหน่วยละ 0.16 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 57 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายประโยชน์ตอบแทนในวันที่ 23 มีนาคม 2561

### **25. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2561