

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
รายงาน และ งบการเงิน
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

ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทรัสต์ต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกองทรัสต์ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทรัสต์ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทรัสต์ใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหารกองทรัสต์ รวมทั้งการประเมินการนำเสนอของงบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 16 กุมภาพันธ์ 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

	<u>หมายเหตุ</u>	
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		<u>4,996,720,842</u>
หนี้สิน		
เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17	16,844,243
เงินมัดจำค่าเช่า		120,566,547
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		2,198,190
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 17	1,200,000,000
รวมหนี้สิน		<u>1,339,608,980</u>
สินทรัพย์สุทธิ		<u><u>3,657,111,862</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ)

กรรมการบริหาร ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
งบลู (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

สินทรัพย์สุทธิ:

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

สินทรัพย์สุทธิ

3,657,111,862

-

สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)

10.2185

จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)

357,890,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
(นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ)

กรรมการบริหารในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่		มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	อาคารโรงงาน (ตารางเมตร)	ราคาทุน (บาท)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า							
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร							
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี							
	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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นางสาวเด่นดาว โทมแลมศ)
 กรรมการบริหารในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โอนคดีที่	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่		มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	อาคาร	โรงงาน (ตารางเมตร)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า							
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร							
ตำบลบ้านเก่า อำเภอกพานทอง จังหวัดชลบุรี (ต่อ)							
	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

.....
 (นางสาวเด่นดาว โทมแลมศ)
 กรรมการบริหารในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 งบประมาณรายละเอียดการลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ประเภทการลงทุน/ ที่ตั้ง	โอนคดีที่	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่		มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
		เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	อาคาร	โรงงาน (ตารางเมตร)		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า							
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร							
ตำบลบ้านเก่า อำเภอกพานทอง 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
กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร							
ตำบลบ้านเก่า อำเภอกพานทอง 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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

.....
 (นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ)
 กรรมการบริหาร ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 ประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

ประเภทเงินลงทุน/ ที่ตั้ง	โฉนดเลขที่	เนื้อที่ดินตาม		พื้นที่		ร้อยละของ	
		เอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)	อาคารเลขที่	อาคาร โรงงาน (ตารางเมตร)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า							
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารโรงงาน							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร							
ตำบลบ้านเก่า อำเภอพานทอง 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
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงาน							
นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้							
ตำบลมาบตาพุด อำเภอปลวกแดง 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
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า				160,582.52	4,792,951,897	4,789,092,000	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ)

กรรมการบริหารในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางสาวเด่นดาว โกมลสมศ)

กรรมการบริหารในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ

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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....
 (นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ)

กรรมการบริหารในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

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)
การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	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

.....
(นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ)

กรรมการบริหารในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

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)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>4,676,983,957</u>
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	175,777,493
เงินฝากธนาคารต้นงวด	-
เงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)	<u>175,777,493</u>
	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ)

กรรมการบริหารในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	-
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	10.0000
รายได้จากกิจกรรมลงทุน:	
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.4493
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(0.0108)
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	10.4385
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์	(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
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	131.55
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	3,643,350,852

* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางสาวเด่นดาว โกมลเมศ)

กรรมการบริหาร ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทุนทรัสต์”) เป็นกองทุนทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ โครงการได้จัดตั้งเป็นกองทุนทรัสต์เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีเงินทุนจำนวน 3,579 ล้านบาท

กองทุนทรัสต์ได้จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ซึ่งกองทุนทรัสต์จะนำเงินลงทุนที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า และ/หรือ ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนทรัสต์ได้ลงทุนไว้ รวมทั้งการดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นหรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การจัดหาผลประโยชน์ด้วยวิธีอื่นที่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป

บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเมนท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทุนทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนทรัสต์ บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหน่วยทรัสต์

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

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทุนทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทุนทรัสต์มีการเพิ่มทุน

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้นให้หมายถึง กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทุนทรัสต์ซึ่งสามารถหักการชำระคืนเงินต้นจากการกู้ยืมได้ (ถ้ามี)

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนจะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน

กองทรัสต์ฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2557) และฉบับใหม่ ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐานการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบ อย่างเป็นสาระสำคัญ ต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทรัสต์ฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่ามาใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลงแต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนหรือเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้เป็น “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

5.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทรัสต์ฯจะบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตามที่ย้ายจริง เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 5 ปี

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทรัสต์ฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯจะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่กองทรัสต์ฯในฐานะผู้ให้เช่าได้รับภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานจะบันทึกในงบกำไรขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

5.8 ประมวลการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.9 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

6. การใช้ดุลยพินิจและประมวลการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมวลการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมวลการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการที่สำคัญมีดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์

กองทรัสต์ฯวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วย อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาประกันรายได้ค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับ ค่าใช้จ่ายต่างๆในการปล่อยให้เช่า อัตราการว่างของโรงงาน อัตราคิดลด อัตราผลตอบแทน และมูลค่า ณ ปีสิ้นสุดประมวลการ กองทรัสต์ฯเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตามผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาจแตกต่างกันขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากองทรัสต์ฯได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่ให้เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมวลการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

(หน่วย: พันบาท)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต้นงวด	-
บวก: ซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในระหว่างงวด	4,792,952
บวก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	(3,860)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าปลายงวด	4,789,092

เมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทำสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับบริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีอายุสิทธิการเช่า 30 ปี เป็นจำนวนเงินรวม 4,793 ล้านบาท (รวมค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการโอน ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิการเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนรวม 43 ล้านบาท) (ราคาประเมินตามวิธีพิจารณาจากรายได้โดยผู้ประเมินราคาอิสระสองรายเป็นจำนวนเงิน 4,675 ล้านบาท และ 4,599 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีรายละเอียดการลงทุนโดยสรุปดังต่อไปนี้

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน	พื้นที่เช่า	จำนวนโรงงาน
	(ไร่-งาน-ตารางวา)	(ตารางเมตร)	
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานระยะเวลา 30 ปี	162-2-97.1	112,174.52	63
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร โรงงาน	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 (%)
ออมทรัพย์		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	175,777	0.37
รวมเงินฝากธนาคาร	175,777	

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

อายุหนี้ค้างชำระ	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-
ค้างชำระ	
ไม่เกิน 30 วัน	541
31 - 60 วัน	-
61 - 90 วัน	196
90 วันขึ้นไป	196
รวม	<u>933</u>

10. ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

(หน่วย: พันบาท)

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีต้นงวด	-
บวก: เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด	33,878
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	<u>(3,692)</u>
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีปลายงวด	<u>30,186</u>

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

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

- 1) ค้ำประกันโดยการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง และการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรก (หมายเหตุ 7)
- 2) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในกรรมกรรมประกันภัย
- 3) การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 3 ปี 6 เดือน

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กองทรัสต์ฯ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (Debt to Total Assets Ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษี ค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ปรับปรุงด้วยรายการอื่นที่มีใช้เงินสด (Debt to EBITDA Ratio) ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

12. หน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2558 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ ขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อ
ธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 โดยมีทุนจำนวน 357,890,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท
คิดเป็นทุนทั้งสิ้น 3,579 ล้านบาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการ
เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

13. กำไรสะสม

(หน่วย: พันบาท)

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

14. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ ได้จ่ายประโยชน์ตอบแทนจากผลการดำเนินงาน ดังนี้

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

15. รายรับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด ในฐานะผู้รับจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้
ตกลงจะดำรงรักษาสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา
1 ปี โดยถ้าทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนครั้งแรก ไม่มีผู้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลง
เข้าเป็นผู้เช่าในทรัพย์สินนั้น โดยจะทำสัญญาเช่าอายุ 3 ปี และจะเป็นผู้เช่าจนกว่าจะครบอายุสัญญาเช่าหรือ
จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้นได้ ทั้งนี้อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์กับกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามราคาตลาด และในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่กองทรัสต์
ลงทุนครั้งแรก หากปรากฏว่าสัญญาเช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลง และมีการต่อ
อายุสัญญาเช่า หรือมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ แต่มีค่าเช่าลดน้อยลงกว่าอัตราเช่าตามราคาตลาด
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะรับผิดชอบชำระส่วนต่างของค่าเช่าใหม่และค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตาม
ราคาตลาดให้แก่กองทรัสต์ฯ จนกว่าจะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุหรือสัญญาเช่าฉบับใหม่ แล้วแต่
กรณี

16. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน 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

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯซึ่งคิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาในกรณีเป็นทรัพย์สินของบุคคลอื่น โดยไม่รวมถึงทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรกและทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯได้มาจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทราสต์ของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินต้องไม่ต่ำกว่า 8 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

นายทะเบียนของกองทรัสต์ฯจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ ตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทรัสต์ฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้อัตราดังกล่าวจะไม่เกินร้อยละ 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

รายละเอียดความสัมพันธ์ที่กองทรัสต์ฯ มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ฯ	- ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โรงงาน ในฐานะผู้ให้เช่า - ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดินและอาคาร โรงงาน ในฐานะผู้ขาย - รับค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ - จ่ายค่าชดเชยการดำรงรักษาสัดส่วนการเช่า
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	- รับค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการจาก กองทรัสต์ฯ - รับค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียม การได้มาซึ่งสินทรัพย์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	เป็นบริษัทใหญ่ของทรัสต์	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่	
	16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่	นโยบายน การกำหนดราคา
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด		
เงินชดเชยจากการดำรงสัดส่วนการเช่า	33,014	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 15
ซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	4,750,000	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	1,276	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	6,378	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 16 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558	นโยบาย การกำหนดราคา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทริสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	8,175	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 16
ธนาคาร กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยรับ	958	อัตราตลาด
ดอกเบี้ยจ่าย	10,410	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11

ยอดคงค้างระหว่างกองทรัสต์ฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม กลสิกรไทย จำกัด	
ค่าธรรมเนียมทริสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สินค้างจ่าย	2,514
บริษัท อมตะ ซัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	1,957
บริษัท อมตะ ซัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด	
ลูกหนี้อื่น	192
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	
เงินฝากธนาคาร	175,777
ดอกเบี้ยค้างรับ	33
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	1,179
เงินกู้ยืมระยะยาว	480,000

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างกองทรัสต์ฯและธนาคาร กลสิกรไทย 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

กองทรัสต์ฯได้ซื้อเงินลงทุนในระหว่างงวดปัจจุบัน โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนเงิน 4,793 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 131.55 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

19. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่า อสังหาริมทรัพย์และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงาน โดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์ในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงาน และเขตภูมิศาสตร์แล้ว

20. ภาระผูกพัน

กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 16

21. เครื่องมือทางการเงิน

21.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้ เจ้าหนี้และค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ผู้จัดการกองทรัสต์ฯควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม เช่น การเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าจากลูกค้าของกองทรัสต์ฯ เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทรัสต์ฯไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกองทรัสต์ฯไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากกองทรัสต์ฯมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย ดังนั้นกองทรัสต์ฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าจากการให้เช่า และลูกหนี้อื่นที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับ เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทรัสต์ฯ จึงอยู่ในระดับต่ำ

21.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากัน ได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม จะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้น โดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

22. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ฯในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

23. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยกรรมการผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์ฯเมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2559