

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท  
รายงาน และ งบการเงิน  
สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท (กองทรัสต์ฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น)

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ หากในการปฏิบัติงานดังกล่าว ข้าพเจ้าสรุปได้ว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญแล้ว ข้าพเจ้าจะต้องรายงานข้อเท็จจริงนั้น ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่พบว่ามีเรื่องดังกล่าวที่ต้องรายงาน

## ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์ฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินการต่อเนื่องเว้นแต่มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีหน้าที่ในการสอดคล้องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการ  
กองทรัสต์ฯ และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับ  
เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทรัสต์ฯ  
ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะ  
ต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน  
หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความคิดเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุป  
ของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า  
อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯ ต้องหยุดการดำเนินงาน  
ต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง  
ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ในเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้  
วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุม  
ภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 27 กุมภาพันธ์ 2561

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

|   |          | (หน่วย: บาท)         |
|---|----------|----------------------|
|   | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2560      |
| สินทรัพย์                                   |          |                      |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 7        | 2,140,000,000        |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร                      | 8, 16    | 135,627,905          |
| ลูกหนี้                                     |          |                      |
| จากการให้เช่าและบริการ                      | 9, 16    | 2,743,857            |
| จากดอกเบี้ย                                 | 16       | 7,588                |
| จากกรมสรรพากร                               |          | 15,078,000           |
| สินทรัพย์อื่น                               |          | 131,153              |
| รวมสินทรัพย์                                |          | <u>2,293,588,503</u> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอ ไอ เอ็ม อินด์สเทรียล โกรท  
 งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

|  |          | (หน่วย: บาท)         |
|--|----------|----------------------|
|  | หมายเหตุ | 31 ธันวาคม 2560      |
| หนี้สิน  |          |                      |
| เจ้าหนี้   |          |                      |
| จากดอกเบี้ย  |          | 407,342              |
| อื่น   | 16       | 100,739,421          |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย   | 16       | 953,973              |
| เงินมัดจำรับจากค่าเช่า   | 16       | 50,220,500           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว  | 10       | 590,000,000          |
| รวมหนี้สิน   |          | <u>742,321,236</u>   |
| สินทรัพย์สุทธิ   |          | <u>1,551,267,267</u> |
| สินทรัพย์สุทธิ:  |          |                      |
| ทุนจดทะเบียน   |          |                      |
| หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท                 |          | <u>1,550,000,000</u> |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์                                   |          |                      |
| หน่วยทรัสต์ 155,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท                 | 11       | 1,550,000,000        |
| กำไรสะสม   | 12       | <u>1,267,267</u>     |
| สินทรัพย์สุทธิ   |          | <u>1,551,267,267</u> |
|  |          | -                    |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                                       |          | 10.0081              |
| คำนวณจากจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย) |          | 155,000,000          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท  
 งบกำไรขาดทุน

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

|   | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |           |
|---|---|-----------|
|   | หมายเหตุ  |           |
| รายได้จากเงินลงทุน                          |   |           |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ                | 16  | 2,808,287 |
| รายได้ดอกเบี้ย                              | 16  | 72,003    |
| รายได้อื่น                                  |   | 300       |
| รวมรายได้                                   |   | 2,880,590 |
| ค่าใช้จ่าย                                  |   |           |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ             | 13.1, 16  | 293,713   |
| ค่าธรรมเนียมทราสต์ตี                        | 13.2, 16  | 145,404   |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                      | 13.3  | 16,973    |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                      | 13.4, 16  | 36,296    |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                | 13.5, 16  | 48,399    |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                         |   | 407,865   |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                              |   | 257,331   |
| ต้นทุนทางการเงิน                            |   | 407,342   |
| รวมค่าใช้จ่าย                               |   | 1,613,323 |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                      |   | 1,267,267 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน |   | 1,267,267 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

|   | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |
|---|---|
| หมายเหตุ  |   |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน<br>รายได้จากการลงทุนสุทธิ             | 1,267,267   |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                                      | 1,267,267   |
| การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์<br>ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ | 1,550,000,000   |
| การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด   | 1,551,267,267   |
| สินทรัพย์สุทธิต้นงวด  | -   |
| สินทรัพย์สุทธิปลายงวด   | 1,551,267,267   |
|   | -   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท  
งบกระแสเงินสด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)  
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

|   |                 |
|---|-----------------|
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน   | 1,267,267       |
| ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น<br>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน: |                 |
| การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์   | (2,140,000,000) |
| ต้นทุนทางการเงิน  | 407,342         |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ   | (2,743,857)     |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย  | (7,588)         |
| การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากกรมสรรพากร  | (15,078,000)    |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์อื่น   | (131,153)       |
| การเพิ่มขึ้นในเจ้าหนี้อื่น  | 100,739,421     |
| การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย  | 953,973         |
| การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากค่าเช่า  | 50,220,500      |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน  | (2,004,372,095) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

|  | สำหรับรอบระยะเวลา<br>ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)<br>ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 |
|--|---|
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน             |   |
| เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์              | 1,550,000,000   |
| เงินสดรับจากการกู้ยืมเงินระยะยาว           | 590,000,000   |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน        | 2,140,000,000   |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ       | 135,627,905   |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด               | -   |
| เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8) | 135,627,905   |
|  | -   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินคัสเทรียล โกรท  
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

| ประเภทเงินลงทุน/<br>โฉนดเลขที่  | พื้นที่<br>(ไร่-งาน-ตร.วา) | ที่ตั้ง  | อาคาร โรงงาน/<br>คลังสินค้าเลขที่ | 31 ธันวาคม 2560         |  |
|---|----------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------|--|
|   |                            |  |                                   | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท) | ร้อยละของ<br>มูลค่าเงินลงทุน<br>(ร้อยละ) |
| <b>เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>   |                            |  |                                   |                         |  |
| <b>กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็น</b> |                            |  |                                   |                         |  |
| 157963  | 21-1-97.80                 | โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น<br>ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร                                     | 6, 7                              | 804,700,000             | 38                                       |
| 85905   | 16-1-97                    | โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก<br>ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต<br>อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา | -                                 | 544,200,000             | 25                                       |
| <b>กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้า</b>   |                            |  |                                   |                         |  |
| 85904   | 12-2-56                    | โครงการคาศาเซฟ<br>ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต<br>อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา               | -                                 | 192,100,000             | 9  |
| 128496, 144679  | 34-3-79.20                 | โครงการทิพย์ 7   | PD2                               | 599,000,000             | 28                                       |
| 128498  |                            | ถนนเลียบบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา  | PD4                               |                         |  |
| 128499  |                            | อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ   | PD5                               |                         |  |
| 128500  |                            |  | PD6                               |                         |  |
| 3572  |                            |  | PD7                               |                         |  |
| <b>รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>  |                            |  |                                   | <b>2,140,000,000</b>    | <b>100</b>                               |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)  
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด

-

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

0.0081

รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน

0.0081

บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์

10.0000

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด

10.0081

อัตราส่วนการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานต่อ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

0.08

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)

1,551,267,267

อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)

0.11

อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย

ระหว่างงวด (ร้อยละ)

0.19

อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)\*

82.77

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)

1,551,267,267

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร

และคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท**  
**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

**1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นกองทรัสต์ฯตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พระราชบัญญัติฯ”) ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ระหว่างบริษัท เอไอเอ็ม ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ กองทรัสต์ฯได้จัดตั้งโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์ฯ และเป็นกองทรัสต์ฯประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์ฯมีวัตถุประสงค์ในการนำเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินไปลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์) และทรัพย์สินอื่นอันเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกองทรัสต์ฯได้ลงทุนครั้งแรกในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการทำความเย็นในโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น และโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารคลังสินค้าในโครงการดาต้าเซฟ และโครงการทิพย์ 7

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้รับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 9 มกราคม 2561 เป็นต้นไป

บริษัท เอไอเอ็ม ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ฯ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ฯ และบริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7

**2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน**

กองทรัสต์ฯมีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น ได้แก่ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชีและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์ฯมีการเพิ่มทุน กองทรัสต์ฯอาจมีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์เดิม (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ฯหากกองทรัสต์ฯมีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น ให้หมายถึง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงด้วยรายการดังต่อไปนี้

- (1) การหักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของ กองทรัสต์ฯ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ
- (2) การหักด้วยรายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของ กองทรัสต์ฯ ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนหรือแบบ แสดงรายการข้อมูลประจำปี แล้วแต่กรณี
- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯมีกำไรสะสมที่อ้างอิงจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละปีของกองทรัสต์ฯ ตามข้อมูลข้างต้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์ฯอาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือ หน่วยทรัสต์จากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้
- (3) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน หากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์มีมูลค่า ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์ฯขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวด ถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับ ภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้น โดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างงวดปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

#### 5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการให้เช่าและบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รับรู้ในงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

##### 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน

ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

##### เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มาโดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไปโดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ)

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุน



### 5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงิน การวิเคราะห์อายุหนี้และการคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า

### 5.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทรัสต์ฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สามารถสรุปได้ ดังนี้

| บริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                     | ความสัมพันธ์   |
|--|--|
| บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) | ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ทั้งสิ้น ร้อยละ 10)    |
| บริษัท เอไอเอ็ม รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด             | ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ  |
| บริษัท งานสมบูรณ์ จำกัด                            | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7                          |
| บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด                          | กิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการทิพย์ 7 |
| บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด     | ทรัสต์   |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)                     | บริษัทใหญ่ของทรัสต์  |
| บริษัท แปซิฟิก โฮ้งเย็น จำกัด                      | บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่                          |
| บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด                 | บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่                          |
| บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด                              | บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์รายใหญ่                          |

### 5.5 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกยอดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

## 5.6 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

## 5.7 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงินผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

## มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบดุลด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งมีฐานอ้างอิงจากราคาทุนในงวดบัญชีแรกและราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและ/หรือที่ปรึกษาทางการเงินในปีถัดๆ ไป โดยมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถใช้เทียบเคียงได้ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ อัตราการใช้พื้นที่ อัตราคิดลด อัตราค่าเช่าพื้นที่ อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน และอัตราการขึ้นค่าเช่า

### ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่บันทึกในงบดุล ที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงความเสี่ยงทางด้านเครดิต สภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว การเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับตัวแปรที่ใช้ในการคำนวณ อาจมีผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมที่แสดงอยู่ในงบดุล และการเปิดเผยลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ยอดคงเหลือของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีรายละเอียดดังนี้

|                              | ราคาทุน <sup>(1)</sup> | มูลค่ายุติธรรม<br>(หน่วย: ล้านบาท) |
|------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น      | 805                    | 805                                |
| โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก | 544                    | 544                                |
| โครงการดาด้าเซฟ              | 192                    | 192                                |
| โครงการทิพย์ 7               | 599                    | 599                                |
| รวม                          | 2,140                  | 2,140                              |

<sup>(1)</sup> ราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560

## 7.1 ข้อมูลเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงินรวม 2,140 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วย

### ก. โครงการแปซิฟิก ห้างเซ็น

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็นในโครงการแปซิฟิก ห้างเซ็น จำนวน 2 อาคาร ตั้งอยู่ที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 21 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 17,562 ตารางเมตร

### ข. โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารคลังห้องเย็น และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวกับการทำความเย็นในโครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 16 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 10,058 ตารางเมตร

### ค. โครงการดาต้าเซฟ

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 1 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนสุวินทวงศ์ ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ดินรวมประมาณ 13 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 9,288 ตารางเมตร

### ง. โครงการทิพย์ 7

กองทรัสต์ฯ ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารคลังสินค้า จำนวน 5 อาคาร ตั้งอยู่ที่ถนนเลียบคลองส่งน้ำชลหารพิจิตร ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดินรวมประมาณ 35 ไร่ พื้นที่ให้เช่าของอาคาร 21,651 ตารางเมตร

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จำนวน 2,140 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 138 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ตัวเฉลี่ยระหว่างงวดในงบการเงิน ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินที่ได้จากการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์จำนวน 1,550 ล้านบาท และเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมสถาบันการเงินจำนวน 590 ล้านบาท

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการแปซิฟิก ห้างเซ็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการทิพย์ 7 ได้จัดจ้างองค้ำประกันวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10

## 7.2 มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้นใกล้วันสิ้นงวดบัญชี

## 7.3 รายละเอียดการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

| โครงการ                      | ผู้เช่า                            | อายุสัญญาเช่า (ปี) | ปีที่ครบกำหนด              |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------|----------------------------|
|                              |                                    |                    | สัญญาเช่า                  |
| โครงการแปซิฟิก ห้องเย็น      | บริษัท แปซิฟิก ห้องเย็น จำกัด      | 10                 | 2570 <sup>(1)</sup>        |
| โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก | บริษัท เจดับเบิลยูดี แปซิฟิก จำกัด | 10                 | 2570 <sup>(1)</sup>        |
| โครงการดาต้าเซฟ              | บริษัท ดาต้าเซฟ จำกัด              | 10                 | 2570                       |
| โครงการทิพย์ 7               | ผู้เช่ารายย่อยจำนวน 5 ราย          | 2 - 3              | 2561 <sup>(2)</sup> - 2563 |

<sup>(1)</sup> กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี

<sup>(2)</sup> สำหรับสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดปี 2561 เป็นสัญญากับผู้เช่ารายหนึ่ง กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี

## 8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

|                                | 31 ธันวาคม 2560        |                                |
|--------------------------------|------------------------|--------------------------------|
|                                | ยอดคงเหลือ<br>(พันบาท) | อัตราดอกเบี้ยต่อปี<br>(ร้อยละ) |
| เงินฝากธนาคาร                  |                        |                                |
| เงินฝากประเภทออมทรัพย์         |                        |                                |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | 135,628                | 0.375                          |
| รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร      | 135,628                |                                |

## 9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แยกตามอายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

| อายุหนี้ค้างชำระ        | หน่วย: พันบาท)  |
|-------------------------|-----------------|
|                         | 31 ธันวาคม 2560 |
| ค้างชำระไม่เกิน 3 เดือน | 2,744           |
| รวม                     | 2,744           |

## 10. เงินกู้ยืมระยะยาว

|                                   | (หน่วย: พันบาท) |
|-----------------------------------|-----------------|
|                                   | 31 ธันวาคม 2560 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 590,000         |
| รวม                               | 590,000         |

เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 590 ล้านบาท เงินกู้ยืมดังกล่าวคิดอัตราดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นในคราวเดียวเมื่อครบ 5 ปี

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยการจดทะเบียนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน กองทรัสต์ฯ จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินในเรื่อง Interest Bearing Debt to Total Asset Value Ratio และ Interest Bearing Debt to EBITDA Ratio เป็นต้น

## 11. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้จัดตั้งกองทรัสต์ฯ มีทุนจดทะเบียน 1,550 ล้านบาท ประกอบด้วยหน่วยทรัสต์จำนวน 155 ล้านหน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ทั้งนี้กองทรัสต์ฯ ได้เรียกและได้รับชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวน

## 12. กำไรสะสม

|  | (หน่วย: พันบาท)               |
|--|-------------------------------|
|  | สำหรับรอบระยะเวลา             |
|  | ตั้งแต่วันที่ 22 ธันวาคม 2560 |
|  | (วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ)        |
|  | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560     |
| กำไรสะสมต้นงวด                                   | -                             |
| บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 1,267                         |
| กำไรสะสมปลายงวด                                  | 1,267                         |

### 13. ค่าใช้จ่าย

#### 13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา
- (2) ค่าธรรมเนียมในการได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ฯในแต่ละคราว และค่าธรรมเนียมในการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าที่ต่ำกว่าระหว่างทรัพย์สินที่จำหน่ายไปของกองทรัสต์ฯในแต่ละคราว และราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

#### 13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ซึ่งคำนวณโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และรับรองโดยทรัสต์ ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

#### 13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ คิดเป็นรายเดือนตามที่จ่ายจริง

#### 13.4 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ

ผู้จัดการกองทรัสต์ฯมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) จากกองทรัสต์ฯตามรายละเอียดดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมนการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 2.75 ของรายได้สุทธิจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (2) ค่าธรรมเนียมพิเศษ ชำระเป็นรายเดือนและคำนวณเป็นอัตราไม่เกินร้อยละ 4.00 ของกำไรจากการดำเนินงานสำหรับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ฯ
- (3) ค่านายหน้าในการที่ผู้เช่ารายย่อยต่อสัญญาเช่าและบริการ และค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายย่อยรายใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ว่าง โดยคำนวณเป็นอัตราไม่เกิน 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่กองทรัสต์ฯจะได้รับจากผู้เช่ารายย่อย

### 13.5 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

กองทัพสหรัฐฯมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการต่างๆ เช่น ค่าดูแลระบบสาธารณสุขปภกส่วนกลาง ค่าประกันภัย และ ภาษีโรงเรือน เป็นต้น

### 14. การรับประกันการจ่ายชำระค่าเช่า

การรับประกันค่าเช่าสำหรับโครงการแปซิฟิก ห้องเย็น โครงการเจดับเบิลยูดี แปซิฟิก และโครงการคาต้าเซฟ

บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ขอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทัพสหรัฐฯจะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน บริษัท เจดับเบิลยูดี อินโฟโลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทัพสหรัฐฯจนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญา

### 15. มาตรการลดความเสี่ยงในการสูญเสียรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัท ทิพย์โฮลดิ้ง จำกัด ตกลงที่จะชำระส่วนที่ขาดจากค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีให้แก่กองทัพสหรัฐฯเป็นรายไตรมาส หากมีค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากทรัพย์สินที่กองทัพสหรัฐฯเช่าลงทุนครั้งแรกในโครงการทิพย์ 7 เป็นจำนวนน้อยกว่าค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทัพสหรัฐฯคาดการณ์ไว้ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อปีที่กองทัพสหรัฐฯคาดการณ์ไว้จะเป็นไปตามที่ระบุในสัญญา



## 16. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|   | สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่                         |                               |
|---|--|-------------------------------|
|   | วันที่ 22 ธันวาคม 2560<br>(วันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ) | ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560     |
|   |  | นโยบายการกำหนดราคา            |
| <b>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>      |  |                               |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ                      | 2,808  | อัตราตามสัญญา                 |
| รายได้ดอกเบี้ย                                    | 72   | อัตราตลาด                     |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ                   |  |                               |
| ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน                               | 294  | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.1 |
| ค่าธรรมเนียมทรัพย์สิน                             | 145  | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.2 |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ |  |                               |
| ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก          | 15   | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.4 |
| ของกองทรัสต์ฯ                                     |  |                               |
| ค่าธรรมเนียมพิเศษ                                 | 21   | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.4 |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                      | 36   | ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.5 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                   | 31 ธันวาคม 2560 |
|-----------------------------------|-----------------|
| <b>เงินฝากธนาคาร</b>              |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน            | 135,628         |
| <b>ลูกหนี้จากให้เช่าและบริการ</b> |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน            | 2,744           |
| <b>ลูกหนี้จากดอกเบี้ย</b>         |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน            | 8               |
| <b>เจ้าหนี้อื่น</b>               |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน            | 60,687          |
| <b>ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย</b>         |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน            | 484             |
| <b>เงินมัดจำรับจากค่าเช่า</b>     |                 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน            | 39,916          |

## 17. ภาระผูกพัน

- 17.1 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13
- 17.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าบริการในอนาคตที่ต้องจ่ายชำระภายใน 1 ปี เป็นจำนวนประมาณ 0.2 ล้านบาท

## 18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้บริการพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในระหว่างงวด กองทรัสต์ฯมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่จำนวนสองรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 2 ล้านบาทซึ่งมาจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

## 19. เครื่องมือทางการเงิน

### 19.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินสดและเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ลูกหนี้จากกรมสรรพากร เจ้าหนี้จากดอกเบี้ย เจ้าหนี้อื่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เงินมัดจำรับจากค่าเช่าและเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวและมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและเงินฝากและเงินกู้ยืมระยะยาว อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดและมีระยะเวลาครบกำหนดระยะสั้น ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

|                            | อัตราดอกเบี้ย   | อัตราดอกเบี้ย         | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | รวม | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
|----------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|-----|-----------------------------|
|                            | คงที่ภายใน 1 ปี | ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด |                    |     |                             |
| <b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b> |                 |                       |                    |     |                             |
| เงินสดและเงินฝากธนาคาร     | -               | 136                   | -                  | 136 | 0.375                       |
| <b>หนี้สินทางการเงิน</b>   |                 |                       |                    |     |                             |
| เงินกู้ยืมระยะยาว          | -               | 590                   | -                  | 590 | MLR - อัตราคงที่            |

**ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้ โดยการกำหนดให้มีการเรียกเก็บค่าเงินเช่าพื้นที่และบริการล่วงหน้าและกำหนดให้ มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหาย ที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้ กองทรัสต์ฯ ยังได้รับประกันการจ่ายชำระค่าเช่าและมีมาตรการ ลดความเสี่ยงในการสูญเสียวินัยได้ค่าเช่าและค่าบริการตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14 และ 15 จำนวนเงินสูงสุด ที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียวินัยจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการซึ่ง แสดงอยู่ในงบดุล

**19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน**

วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงินมูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคา ตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น สำหรับเงินกู้ยืมระยะยาว มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดง ตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

|  | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 |         |         | รวม   |
|--|--------------------------|---------|---------|-------|
|  | ระดับ 1                  | ระดับ 2 | ระดับ 3 |       |
| <b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b> |                          |         |         |       |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                     | -                        | -       | 2,140   | 2,140 |

กองทรัสต์ฯ ประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นจำนวน 2,140 ล้านบาทเท่ากับราคาทุนที่ลงทุนในวันที่ 26 ธันวาคม 2560 ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เชื่อว่าราคาดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมที่ดีที่สุด เนื่องจากเป็นราคาที่มีการแลกเปลี่ยนจริงล่าสุด และเกิดขึ้น ใกล้เคียงวันสิ้นงวดบัญชี

## 20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์ฯ

## 21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2561