

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และหมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ซึ่งผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลของการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมด ซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

จากการสอบทาน ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ในสาระสำคัญ

เรื่องอื่น

งบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกันกับข้าพเจ้า โดยได้เสนอรายงานการตรวจสอบลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข

งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2560 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ได้จัดทำขึ้นใหม่โดยผู้บริหารกองทุน และไม่ได้ผ่านการตรวจสอบและสอบทาน

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนัชชาลัย

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

13 พฤศจิกายน 2561

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบดุล

	บาท	บาท	
		30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์	หมายเหตุ		
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน : 1,795,000,000 บาท)	6	1,829,000,000	1,832,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน : 41,704,708 บาท			
31 ธันวาคม 2560 : 24,858,643 บาท)	7	41,901,503	24,859,919
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	82,728,969	83,596,493
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - สุทธิ	9	3,671,081	7,304,926
สินทรัพย์อื่น		1,134,175	940,918
รวมสินทรัพย์		1,958,435,728	1,948,702,256
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า		4,746,293	3,164,412
ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	5	864,343	891,667
รายได้รับล่วงหน้า		7,989,118	3,835,098
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่		27,726,139	27,539,341
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		17,452,482	13,566,524
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,639,303	1,823,606
รวมหนี้สิน		60,417,678	50,820,648
สินทรัพย์สุทธิ		1,898,018,050	1,897,881,608
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท			
จำนวนหน่วยลงทุน 180,000,000 หน่วย)		1,800,000,000	1,800,000,000
กำไรสะสม		98,018,050	97,881,608
สินทรัพย์สุทธิ		1,898,018,050	1,897,881,608
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)		10.5445	10.5437

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
	อัตราส่วน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)	อัตราส่วน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	ราคายุติธรรม (บาท)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
อาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์						
ตั้งอยู่ เลขที่ 719 ถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ						
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 8 แปลง 2-2-15.7 ไร่		152,100,000			152,100,000	
- กรรมสิทธิ์ในอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์		1,640,760,000			1,640,760,000	
- กรรมสิทธิ์ในระบบสาธารณูปโภค		2,140,000			2,140,000	
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	97.76	1,795,000,000	1,829,000,000	98.66	1,795,000,000	1,832,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB18607A)						
ครบกำหนด 7 มิถุนายน 2561	-	-	-	1.34	24,858,643	24,859,919
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB18D06A)						
ครบกำหนด 6 ธันวาคม 2561	2.24	41,704,708	41,901,503	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2.24	41,704,708	41,901,503	1.34	24,858,643	24,859,919
รวมเงินลงทุน	100.00	1,836,704,708	1,870,901,503	100.00	1,819,858,643	1,856,859,919

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	หมายเหตุ	บาท	
		2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	2560 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	33,175,214	35,733,308
ดอกเบี้ยรับ		165,060	63,337
รายได้อื่น		24,464	1,742,048
รวมรายได้		33,364,738	37,538,693
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	1,491,070	1,493,751
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5	2,531,010	2,640,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5	149,107	149,375
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	173,958	174,271
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5, 11	11,626,568	8,765,816
ค่าใช้จ่ายอื่น		491,192	423,614
รวมค่าใช้จ่าย		16,462,905	13,646,827
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		16,901,833	23,891,866
รายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		24,329	(12,952)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน		24,329	(12,952)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		16,926,162	23,878,914

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	หมายเหตุ	บาท	
		2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	2560 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	104,371,505	109,672,829
ดอกเบี้ยรับ		482,766	288,207
รายได้อื่น		805,609	2,013,101
รวมรายได้		105,659,880	111,974,137
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	4,422,166	4,462,316
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5	7,655,050	7,908,333
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5	442,217	446,232
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	515,919	520,604
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5, 11	28,261,598	27,753,222
ค่าใช้จ่ายอื่น		934,281	934,002
รวมค่าใช้จ่าย		42,231,231	42,024,709
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		63,428,649	69,949,428
รายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน			
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(2,992,207)	(2,007,840)
รวมรายการขาดทุนจากเงินลงทุน		(2,992,207)	(2,007,840)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		60,436,442	67,941,588

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

		บาท	
		2561	2560
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
หมายเหตุ			
	การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างงวด		
	รายได้สุทธิจากการลงทุน	63,428,649	69,949,428
	ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(2,992,207)	(2,007,840)
	การเพิ่มขึ้นสุทธิของสินทรัพย์สุทธิที่เกิดจากการดำเนินงาน	60,436,442	67,941,588
	จ่ายเงินปันผล	(60,300,000)	(58,500,000)
10	การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	136,442	9,441,588
	สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด	1,897,881,608	1,886,478,754
	สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นงวด	1,898,018,050	1,895,920,342

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกระแสเงินสด
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	บาท	
	2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	2560 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	60,436,442	67,941,588
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	2,992,207	31,678,053
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(53,033,792)	(71,356,104)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	36,000,000	12,000,000
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	3,408,966	(4,953,365)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(177,222)	(308,065)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น	1,581,881	131,665
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(27,324)	324,150
รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	4,154,020	5,663,112
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น	395,643	257,220
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	3,885,958	(2,647,558)
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(184,303)	382,113
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	59,432,476	39,112,809
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายเงินปันผล	(60,300,000)	(58,500,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(60,300,000)	(58,500,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง - สุทธิ	(867,524)	(19,387,191)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	83,596,493	84,617,011
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	82,728,969	65,229,820

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	บาท				
	2561	2560	2559	2558	2557
	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)	(ยังไม่ได้ตรวจสอบ ยังไม่ได้สอบทาน)
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	10.5437	10.4804	10.5030	10.2246	10.1596
รายได้จากกิจกรรมลงทุน					
รายได้สุทธิจากการลงทุน	0.3524	0.3885	0.4192	0.4386	0.4674
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.0166)	(0.0111)	(0.1062)	0.2561	0.0667
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.3358	0.3774	0.3130	0.6947	0.5341
หัก จ่ายเงินปันผล	(0.3350)	(0.3250)	(0.3610)	(0.4610)	(0.4745)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด	10.5445	10.5328	10.4550	10.4583	10.2192
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด					
อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นงวด (พันบาท)	1,898,018	1,897,882	1,886,479	1,890,551	1,840,432
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	2.22	2.22	1.97	1.85	1.58
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	5.56	5.92	6.00	6.05	6.15
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	1,899,502	1,891,216	1,875,842	1,880,050	1,839,500
ข้อมูลเพิ่มเติม					
มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร					
และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด					

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ สอบทานแล้ว)

1. ลักษณะการดำเนินธุรกิจ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุน”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2556 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ บริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้รับซื้อขายเป็นต้นไป

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลแบบย่อสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และได้นำเสนอในสกุลเงินไทยบาทตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” และได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” โดยไม่ได้รวมข้อมูลทั้งหมดในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้ใช้งบการเงินจึงควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่กับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่นควรให้สอดคล้องกับงบการเงินฉบับภาษาไทย

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับอนุมัติจากผู้บริหาร เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2561

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีเช่นเดียวกับที่ใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินของกองทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงใหม่ การตีความมาตรฐาน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ การปรับปรุงมาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าวมีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความมาตรฐาน และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินระหว่างกาลของกองทุน

ในระหว่างงวด สภาวิชาชีพบัญชีได้เผยแพร่มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า”

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 นำเสนอหลักการการรับรู้รายได้ใหม่แทนที่มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง “รายได้” มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง “สัญญาก่อสร้าง” รวมถึงการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากหลายฉบับ มาตรฐานฉบับใหม่ได้มีการกำหนดหลักการในการรับรู้รายได้และให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีเพิ่มเติมในหลายเรื่อง ซึ่งมีรายละเอียดจำกัดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ใช้ในปัจจุบัน

- มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ที่ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับนิยาม การรับรู้ การจัดประเภทรายการ การวัดมูลค่า การด้อยค่า การตัดรายการของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง

กองทุนจะนำมาตรฐานฉบับใหม่นี้มาถือปฏิบัติ เมื่อมีผลบังคับใช้ ปัจจุบันบริษัทจัดการกองทุนอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่อการเงินในงวดที่เริ่มต้นใช้มาตรฐานเหล่านี้

4. การประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ถือตามเกณฑ์เช่นเดียวกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

5. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรือถูกกองทุนควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุน

นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิหรือความเสี่ยงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุน บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 และ 2560 ประกอบด้วย

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
		2561	2560
รายได้ค่าเช่า	ราคาตามสัญญา	1,100,909	1,550,238
รายได้ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา	1,009,470	1,033,491
รายได้ค่าบริการสถานที่จอดรถ	ราคาตามสัญญา	59,140	115,200
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการ	1,491,070	1,493,751
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	2,531,010	2,640,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	149,107	149,375
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	173,958	174,271
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ตามจำนวนที่จ่ายจริง	4,859,004	4,742,747

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน	
		2561	2560
รายได้ค่าเช่า	ราคาตามสัญญา	4,224,077	4,650,714
รายได้ค่าบริการ	ราคาตามสัญญา	3,218,259	3,100,473
รายได้ค่าบริการสถานที่จอดรถ	ราคาตามสัญญา	189,230	345,600
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการ	4,422,166	4,462,316
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	7,655,050	7,908,333
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	442,217	446,231
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	515,919	520,603
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ตามจำนวนที่จ่ายจริง	14,987,486	13,829,392

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย

	บาท	
	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
<u>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</u> บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	556,412	1,906,909
<u>ค่าบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย</u> ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	864,343	891,667
<u>เงินมัดจำการเช่าพื้นที่</u> บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,986,330	3,207,496

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าบริหารผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน คิดค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือนคำนวณเป็นอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมตามที่ระบุไว้และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค่าบริหารผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุน ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการทรัพย์สินในอัตราร้อยละ 2.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ บวกกับร้อยละ 0.25 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และร้อยละ 2.7 ของผลกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายของกองทุน ทั้งนี้ค่าตอบแทนรวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อน และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
- (2) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่า เท่ากับ 0.5 เท่าของค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า
- (3) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการกับผู้เช่ารายใหม่ทำสัญญาเช่า เท่ากับค่าเช่าและค่าบริการจำนวน 1 เดือนต่อราย ซึ่งขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ สิทธิประโยชน์และบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดือน คำนวณจากอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนกองทุน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายเดือน คำนวณจากอัตรา ร้อยละ 0.035 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและ ต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนได้ลงทุนอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อที่ดินพร้อมอาคาร เครื่องตกแต่งและติดตั้ง รวมถึงงานระบบที่เกี่ยวข้อง ของอาคารเคพีเอ็น ทาวเวอร์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,795 ล้านบาท จากบริษัท ซีบีเอ็นพี (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 22 เมษายน 2556

รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	บาท
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	1,832,000,000
หัก ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาในระหว่างงวด	(3,000,000)
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561	1,829,000,000

กองทุนแสดงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธี ประเมินค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income approach) จากการประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจาก สัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่าย ต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10 ต่อปี และอัตราผลตอบแทนจากการ ลงทุนร้อยละ 6.50 ต่อปี

7. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	บาท					
	30 กันยายน 2561			31 ธันวาคม 2560		
	กำไรที่ยังไม่ เกิดขึ้นจากการ			กำไรที่ยังไม่ เกิดขึ้นจากการ		
	ราคาทุนตัด จำหน่าย	เปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุนตัด จำหน่าย	เปลี่ยนแปลง มูลค่าเงินลงทุน	มูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในพันธบัตร						
ธนาคารแห่งประเทศไทย	41,892,434	9,069	41,901,503	24,858,643	1,276	24,859,919
รวม	41,892,434	9,069	41,901,503	24,858,643	1,276	24,859,919

8. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	30 กันยายน 2561		31 ธันวาคม 2560	
	อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย	
	(ร้อยละ)	บาท	(ร้อยละ)	บาท
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	1,747	-	1,746
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.375	54,592,168	0.375	57,109,068
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	0.125	28,135,054	0.125	26,485,679
รวม		82,728,969		83,596,493

9. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ – สุทธิ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	30 กันยายน 2561	31 ธันวาคม 2560
อายุหนี้คงชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	468,704	55,480
ค้างชำระ		
ไม่เกิน 3 เดือน	3,113,658	5,359,748
3 – 6 เดือน	198,395	1,647,035
6 – 12 เดือน	1,161,654	1,023,996
เกิน 12 เดือน	3,027,021	1,626,020
รวม	7,969,432	9,712,279
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(4,298,351)	(2,407,353)
สุทธิ	3,671,081	7,304,926

10. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือรวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด
- 2) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561 มีดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันประกาศจ่าย	จำนวนหน่วย	บาท	
			เงินปันผลต่อหน่วย	เงินปันผลจ่าย
1 ตุลาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560	22 มีนาคม 2561	180,000,000	0.1150	20,700,000
1 มกราคม 2561 ถึง 31 มีนาคม 2561	20 มิถุนายน 2561	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	19 กันยายน 2561	180,000,000	0.1100	19,800,000
				<u>60,300,000</u>

11. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยตรงของกองทุน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

12. ส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

13. การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสถานการณ์ปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า

สินทรัพย์วัดมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงินโดยกำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็น 3 ระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอันนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรงหรือโดยอ้อม สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ซึ่งนำมาใช้กับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้น

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	บาท			
	30 กันยายน 2561			
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,829,000,000	1,829,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	41,901,503	-	41,901,503
รวม	-	41,901,503	1,829,000,000	1,870,901,503

14. ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2561 กองทุนมีภาระผูกพันภายใต้สัญญาบริการ โดยมีค่าบริการที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

	บาท
ภายใน 1 ปี	4,751,242
2 - 5 ปี	5,642,523
รวม	10,393,765