

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น (“กองทุน”) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี โดยได้รับความรับผิดชอบของข้าพเจ้าไว้ในรายงานของข้าพเจ้า ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบงบการเงิน ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รวบรวมมานั้นเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการ ตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็น แยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ	การตอบสนองความเสี่ยงโดยผู้สอบบัญชี
<i>การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</i> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,811.03 ล้านบาท และรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 0.97 ล้านบาท ที่แสดงในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน มูลค่ายุติธรรมประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งประมาณจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน บริษัทจัดการกองทุนต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ และข้อสมมติฐานในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึง • อัตราการเติบโตของค่าเช่า • อัตราโครงสร้างเงินทุน และ • อัตราคิดลด ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และ การใช้ดุลยพินิจ และข้อ 6 สำหรับรายละเอียดของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	- สอบถามผู้จัดการกองทุน และผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - ประเมิน ความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลางของบริษัทผู้ประเมินราคา และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา - ประเมินข้อสมมติฐานและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยทดสอบข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณต่างๆ ดังนี้ • อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราการให้ค่าพื้นที่ • กระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับในอนาคต ซึ่งประมาณการจากรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่น และค่าใช้จ่าย • อัตราคิดลด - พิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้องในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวและความเป็นไปได้ของรายการดังกล่าว - พิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการกองทุน เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อบงการเงินของกองทุนไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้น เมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินของกองทุน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการกองทุนเพื่อดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนต่อบงการเงิน

บริษัทจัดการกองทุนมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการกองทุนพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่บริษัทจัดการกองทุนมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุน หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

บริษัทจัดการกองทุนมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีในการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีเพื่อแสดงความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและตั้งข้อสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในซึ่งมีผลกระทบต่อการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการกองทุนใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการกองทุน
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการกองทุนและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการกองทุนในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการกองทุนว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับบริษัทจัดการกองทุนเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้า เชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อสารกับบริษัทจัดการกองทุน ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้แล้วแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

นางสาวกัญญาณัฐ ศรีรัตนชัชวาลย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ทะเบียนเลขที่ 6549

บริษัท แกรนท์ ธอนตัน จำกัด

กรุงเทพมหานคร

28 กุมภาพันธ์ 2563

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบดุล

		บาท	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน : 1,795,000,000 บาท)	6, 14	1,811,030,000	1,812,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุนตัดจำหน่าย : 7,958,262 บาท			
2561 : 11,829,943 บาท)	7, 14	7,962,299	11,831,846
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	125,019,018	115,750,643
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ - สุทธิ	5, 9	3,809,999	2,352,197
สินทรัพย์อื่น		1,165,172	962,024
รวมสินทรัพย์		1,948,986,488	1,942,896,710
หนี้สิน			
เจ้าหนี้การค้า		4,137,389	2,095,491
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย	5	2,500,000	864,343
รายได้รับล่วงหน้า		2,654,619	3,848,220
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่	5	29,075,067	27,742,901
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		14,247,796	19,858,804
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,671,115	1,679,338
รวมหนี้สิน		54,285,986	56,089,097
สินทรัพย์สุทธิ		1,894,700,502	1,886,807,613
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน (มูลค่าหน่วยละ 10.00 บาท			
จำนวนหน่วยลงทุน 180,000,000 หน่วย)		1,800,000,000	1,800,000,000
กำไรสะสม		94,700,502	86,807,613
สินทรัพย์สุทธิ		1,894,700,502	1,886,807,613
สินทรัพย์สุทธิ ต่อหน่วยลงทุน (บาท)		10.5261	10.4822

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

	31 ธันวาคม 2562			31 ธันวาคม 2561		
	อัตราส่วน	ราคาทุน/ ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคายุติธรรม	อัตราส่วน	ราคาทุน/ ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคายุติธรรม
	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(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	99.56	1,795,000,000	1,811,030,000	99.35	1,795,000,000	1,812,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์						
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB19D06A)						
ครบกำหนดวันที่ 4 มิถุนายน 2563	0.39	6,963,480	6,967,012	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB20604B)						
ครบกำหนดวันที่ 4 มิถุนายน 2563	0.05	994,783	995,287	-	-	-
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB19D06A)						
ครบกำหนดวันที่ 6 ธันวาคม 2562	-	-	-	0.54	9,845,914	9,846,815
พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย (CB19627A)						
ครบกำหนดวันที่ 27 มิถุนายน 2562	-	-	-	0.11	1,984,029	1,985,031
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.44	7,958,263	7,962,299	0.65	11,829,943	11,831,846
รวมเงินลงทุน	100.00	1,802,958,263	1,818,992,299	100.00	1,806,829,943	1,823,831,846

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

		บาท	
	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	5	154,618,253	139,277,924
ดอกเบี้ยรับ		564,213	710,797
รายได้อื่น		1,226,082	847,928
รวมรายได้จากการลงทุน		156,408,548	140,836,649
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	5	5,869,752	5,909,822
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	5	10,000,000	10,372,120
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	5	586,975	590,982
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	5	684,830	689,479
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	5, 11	50,740,156	36,644,843
ค่าใช้จ่ายอื่น		1,816,079	1,205,390
รวมค่าใช้จ่าย		69,697,792	55,412,636
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		86,710,756	85,424,013
รายการกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน			
กำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		-	1,365
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(967,867)	(19,999,373)
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(967,867)	(19,998,008)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
		85,742,889	65,426,005

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หมายเหตุ	บาท	
	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	86,710,756	85,424,013
กำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	1,365
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(967,867)	(19,999,373)
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	85,742,889	65,426,005
จ่ายเงินปันผล	(77,850,000)	(76,500,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	7,892,889	(11,073,995)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	1,886,807,613	1,897,881,608
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	1,894,700,502	1,886,807,613

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บาท	
	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	85,742,889	65,426,005
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	967,867	19,999,373
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(178,341)	(444,087)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(9,949,979)	(79,505,884)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	14,000,000	92,978,671
ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการลดลง (เพิ่มขึ้น)	(1,457,802)	4,952,729
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(203,148)	(21,106)
เจ้าหนี้การค้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	2,041,898	(1,068,921)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,635,657	(27,324)
รายได้รับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,193,601)	13,122
เงินมัดจำการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น	1,332,166	203,560
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(5,611,008)	6,292,280
หนี้สินหมุนเวียนอื่นลดลง	(8,223)	(144,268)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	87,118,375	108,654,150
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายเงินปันผล	(77,850,000)	(76,500,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(77,850,000)	(76,500,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	9,268,375	32,154,150
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	115,750,643	83,596,493
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	125,019,018	115,750,643

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บาท				
	2562	2561	2560	2559	2558
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	10.4822	10.5437	10.4804	10.5030	10.2246
รายได้จากกิจกรรมลงทุน					
รายได้สุทธิจากการลงทุน	0.4818	0.4746	0.5144	0.5445	0.6033
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(0.0054)	(0.1111)	(0.0111)	(0.1061)	0.2561
รวมรายได้จากกิจกรรมลงทุน	0.4764	0.3635	0.5033	0.4384	0.8594
หัก จ่ายเงินปันผล	(0.4325)	(0.4250)	(0.4400)	(0.4610)	(0.5810)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	10.5261	10.4822	10.5437	10.4804	10.5030
อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	0.045	0.034	0.048	0.042	0.082
อัตราส่วนการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี (พันบาท)	1,894,701	1,886,808	1,897,882	1,886,479	1,890,551
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	3.69	2.92	3.00	2.97	2.31
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	8.28	7.42	7.89	8.19	8.08
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี (พันบาท)	1,889,311	1,898,666	1,893,300	1,878,251	1,882,207

ข้อมูลเพิ่มเติม

มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เคพีเอ็น

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ข้อมูลทั่วไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มณรงค์เดชและสำนักงานประกันสังคมเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนร้อยละ 28.15 และ 21.08 ตามลำดับ (2561 : ร้อยละ 27.62 และ 20.98 ตามลำดับ)

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 และตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และตามข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 นอกจากนี้ งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน” โดยจัดทำเป็นทางการเป็นภาษาไทย การแปลงงบการเงินฉบับนี้เป็นภาษาอื่น ให้ยึดถืองบการเงินที่จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทยเป็นเกณฑ์

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานและแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้ใหม่และมีการเปลี่ยนแปลง

ในระหว่างปี สภาวิชาชีพบัญชีได้ปรับปรุงและออกมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความและแนวปฏิบัติทางบัญชี ดังต่อไปนี้

2.2.1 การเปลี่ยนแปลงและการตีความมาตรฐานที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง “รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า” (IFRS 15)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 นำเสนอหลักการรับรู้รายได้ใหม่ แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ (“TAS 18”) มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญาก่อสร้าง (“TAS 11”) และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายได้的其他หลายฉบับ

กองทุนได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เป็นครั้งแรก ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อการเงินของกองทุน และได้เปิดเผยรายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้องไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3

2.2.2 มาตรฐานใหม่ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “สัญญาเช่า” (IFRS 16)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 กำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สัญญาเช่า แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง “สัญญาเช่า” รวมถึงการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าอื่นๆหลายฉบับ มาตรฐานฉบับใหม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการรับรู้สิทธิการใช้สินทรัพย์และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าทุกสัญญาในงบแสดงฐานะการเงิน ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาของสัญญาไม่เกิน 12 เดือน หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ และให้แนวปฏิบัติทางบัญชีเพิ่มเติมในหลายเรื่อง ซึ่งมีข้อกำหนดในรายละเอียดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ใช้ในปัจจุบัน

ทั้งนี้ ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญ

กองทุนจะนำมาตรฐานฉบับใหม่นี้มาถือปฏิบัติเมื่อมีผลบังคับใช้ ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนเชื่อว่าไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 “เครื่องมือทางการเงิน” (IFRS 9) และกลุ่มมาตรฐานรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน มีข้อกำหนดใหม่เกี่ยวกับ การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน วิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน และการบัญชีป้องกันความเสี่ยง แทนการใช้มาตรฐานการบัญชี แนวปฏิบัติทางการบัญชี และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินที่บังคับใช้ในปัจจุบัน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมีผลกระทบต่อการเงินของกองทุน ดังนี้

1. การจัดประเภทรายการสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนต้องจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินใหม่โดยจัดเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย วิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวิธีมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น ตามลักษณะโมเดลธุรกิจของกองทุนในการบริหารจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และตามลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยจะยกเลิกการจัดประเภทหลักทรัพย์เพื่อค้า หลักทรัพย์เพื่อขาย ตราสารหนี้ที่ถือจนครบกำหนด และเงินลงทุนทั่วไป ตามที่กำหนดโดยมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 105 รวมถึงยกเลิกหลักเกณฑ์และรูปแบบการแสดงรายการของงบการเงินตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

2. การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทุนต้องประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงินและสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา โดยพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงิน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้มีข้อบ่งชี้หรือเกิดเหตุการณ์ด้านเครดิตขึ้นก่อน และกำหนดให้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยทางเศรษฐกิจนั้นมีผลกระทบต่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างไร และใช้ความน่าจะเป็นถ่วงน้ำหนักเป็นเกณฑ์ อย่างไรก็ตาม การประเมินรูปแบบใหม่นี้ถือปฏิบัติเฉพาะกับสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย และมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเท่านั้น

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินเมื่อนำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติและคาดว่าจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงิน

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ รายได้อื่นและดอกเบี้ยรับบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง และคิดเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทุนวัดมูลค่าเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยราคาต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทุนจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น หลังจากนั้น กองทุนจะวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา

มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์เศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกปี นับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคา

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าว ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาซื้อขายครั้งล่าสุดของเงินลงทุนในสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ หมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การคำนวณเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้ค่าเช่า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายของกองทุน

ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญประเมินสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

ภาษีเงินได้

กองทุนไม่มีภาระภาษีเงินได้ เนื่องจากกองทุนได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย

ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กองทุนจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงิน เมื่อกองทุนมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้กองทุนต้องชำระหรือชดเชยตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

4.

5. ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงิน ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจมีดังนี้

1. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ คำนวณตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งประมาณการจากกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันสุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ อัตราคิดลดที่ใช้สะท้อนถึงการประเมินสถานะตลาดปัจจุบันในเรื่องมูลค่าของเงินและปัจจัยความเสี่ยงที่เหมาะสม

2. การด้อยค่าของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ

กองทุนบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เพื่อให้สะท้อนถึงการด้อยค่าของลูกหนี้ อันเกิดมาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญนั้นเป็นการประเมินบนพื้นฐานเกี่ยวกับประสบการณ์ในอดีตของการติดตามทวงถาม ความรู้กับการสอบทานอายุของลูกหนี้คงเหลือ ณ วันที่ในรายงาน

6. รายการบัญชีกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุน หมายถึง บริษัทที่มีอำนาจควบคุมกองทุน หรือถูกกองทุน ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุน

นอกจากนี้ บริษัทที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุน บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุน

รายการบัญชีที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	นโยบาย การกำหนดราคา	บาท	
		2562	2561
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ราคาตามสัญญา	5,769,773	9,520,005
รายได้ค่าบริการสถานที่จอดรถ	ราคาตามสัญญา	43,254	444,402
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในโครงการ	5,869,752	5,909,822
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	10,000,000	10,372,120
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	586,975	590,982
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา	684,830	689,479
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ตามจำนวนที่จ่ายจริง	451,496	9,507,213

ยอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
<u>ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ</u> บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	105,051	5,618
<u>ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ค้างจ่าย</u> ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2,500,000	864,343
<u>เงินมัดจำการเช่าพื้นที่</u> บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	2,571,971	2,851,930

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าบริหารผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน มีรายละเอียดดังนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด เป็นผู้จัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมการจัดการรายเดือนคำนวณจากอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมตามที่ระบุไว้และต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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 สินทรัพย์และบัญชีเงินฝากธนาคารของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดือน คำนวณจากอัตราร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นนายทะเบียนกองทุน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนรายเดือน คำนวณจากอัตราร้อยละ 0.035 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละเดือนของแต่ละเดือนของกองทุนรวมและต้องไม่เกินกว่าจำนวนค่าตอบแทนรายปีขั้นสูงที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

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

เมื่อวันที่ 18 มกราคม 2562 กองทุนได้จดทะเบียนการในอสังหาริมทรัพย์กับการรถไฟแห่งประเทศไทย (ตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540) สำหรับที่ดินจำนวน 1 งาน 6 ตารางวา ซึ่งมีมูลค่าต้นทุนรวมประมาณ 18.70 ล้านบาท โดยไม่มีกำหนดเวลา อย่างไรก็ตามกรรมสิทธิ์และสิทธิตามกฎหมายในที่ดินดังกล่าวยังคงเป็นของกองทุน

รายการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

	บาท	
	2562	2561
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	1,812,000,000	1,832,000,000
<u>บวก</u> ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(970,000)	(20,000,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิ้นปี	<u>1,811,030,000</u>	<u>1,812,000,000</u>

กองทุนแสดงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income approach) จากการประมาณการกระแสเงินสดคิดลดของค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบัน รวมถึงค่าเช่าในอนาคตภายใต้เงื่อนไขของตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบัน สุทธิจากกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 10 ต่อปี (2561 : ร้อยละ 10 ต่อปี) และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนร้อยละ 6.50 ต่อปี (2561 : ร้อยละ 6.50 ต่อปี)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	บาท			
	2562		2561	
	เพิ่มขึ้นร้อยละ	ลดลงร้อยละ	เพิ่มขึ้นร้อยละ	ลดลงร้อยละ
การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐาน	0.5	0.5	0.5	0.5
อัตราคิดลด				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	<u>(128,000,000)</u>	<u>148,000,000</u>	<u>(73,000,000)</u>	<u>76,000,000</u>
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	<u>(52,000,000)</u>	<u>60,000,000</u>	<u>(65,000,000)</u>	<u>76,000,000</u>
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า				
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	<u>95,000,000</u>	<u>(89,000,000)</u>	<u>51,000,000</u>	<u>(50,000,000)</u>

8. เงินลงทุนในหลักทรัพย์

	บาท					
	2562			2561		
	ราคาทุนตัดจำหน่าย	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม	ราคาทุนตัดจำหน่าย	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม
เงินลงทุนในพันธบัตร						
ธนาคารแห่งประเทศไทย	<u>7,958,263</u>	<u>4,036</u>	<u>7,962,299</u>	<u>11,829,943</u>	<u>1,903</u>	<u>11,831,846</u>

9. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	2562		2561	
	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	บาท
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	-	1,725	-	1,647
ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	0.375	56,419,717	0.375	95,579,782
ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	0.125	68,597,576	0.125	20,169,214
รวม		<u>125,019,018</u>		<u>115,750,643</u>

10. ลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ – สุทธิ

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	บาท	
	2562	2561
<u>อายุหนี้ค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	443,861	106,996
<u>ค้างชำระ</u>		
ไม่เกิน 3 เดือน	3,146,677	2,245,201
3 – 6 เดือน	219,461	-
เกิน 12 เดือน	4,014,372	4,135,684
รวม	<u>7,824,371</u>	<u>6,487,881</u>
<u>หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ</u>	<u>(4,014,372)</u>	<u>(4,135,684)</u>
สุทธิ	<u>3,809,999</u>	<u>2,352,197</u>

11. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรตามเกณฑ์ที่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ กองทุนรวมมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกิน 4 ครั้งต่อปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวต้องไม่ทำให้กองทุนเกิดขาดทุนสะสม

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปี 2562 มีดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันประกาศจ่าย	จำนวนหน่วย	บาท	
			เงินปันผลต่อหน่วย	เงินปันผลจ่าย
1 ตุลาคม 2561 ถึง 31 ธันวาคม 2561	21 กุมภาพันธ์ 2562	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 มกราคม 2562 ถึง 31 มีนาคม 2562	23 พฤษภาคม 2562	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 เมษายน 2562 ถึง 30 มิถุนายน 2562	21 สิงหาคม 2562	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 กรกฎาคม 2562 ถึง 30 กันยายน 2562	19 พฤศจิกายน 2562	180,000,000	0.1025	18,450,000
				<u>77,850,000</u>

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปี 2561 มีดังต่อไปนี้

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	วันประกาศจ่าย	จำนวนหน่วย	บาท	
			เงินปันผลต่อหน่วย	เงินปันผลจ่าย
1 ตุลาคม 2560 ถึง 31 ธันวาคม 2560	22 กุมภาพันธ์ 2561	180,000,000	0.1150	20,700,000
1 มกราคม 2561 ถึง 31 มีนาคม 2561	23 พฤษภาคม 2561	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 เมษายน 2561 ถึง 30 มิถุนายน 2561	22 สิงหาคม 2561	180,000,000	0.1100	19,800,000
1 กรกฎาคม 2561 ถึง 30 กันยายน 2561	19 พฤศจิกายน 2561	180,000,000	0.0900	16,200,000
				<u>76,500,000</u>

12. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยตรงของกองทุน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนที่ดิน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุน

13. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทุนที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทุนรวมดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจเดียว คือการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย

14. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

กองทุนไม่มีนโยบายการออกเครื่องมือทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือการค้า

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด อันจะมีผลกระทบต่อรายได้ดอกเบี้ยในปัจจุบัน และในอนาคตสำหรับเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนของกองทุน

ความเสี่ยงจากสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้ เมื่อครบกำหนดกองทุนรวมไม่มีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าหนึ่ง เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกค้าจำนวนมากและอยู่ในกลุ่มธุรกิจที่ต่างกัน นอกจากนี้ กองทุนรวมมีการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าจากลูกค้าของกองทุนรวม เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เชื่อว่า กองทุนรวมไม่มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

15. การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่ได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสถานการณ์ปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า

สินทรัพย์วัดมูลค่ายุติธรรมในงบดุลโดยกำหนดลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมเป็น 3 ระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

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

สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

	31 ธันวาคม 2562			
	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,811,030,000	1,811,030,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	7,962,299	-	7,962,299
รวม	-	7,962,299	1,811,030,000	1,818,992,299

(หน่วย : บาท)

31 ธันวาคม 2561

	ข้อมูลระดับที่ 1	ข้อมูลระดับที่ 2	ข้อมูลระดับที่ 3	รวม
<u>สินทรัพย์</u>				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,812,000,000	1,812,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	11,831,846	-	11,831,846
รวม	-	11,831,846	1,812,000,000	1,823,831,846

16. การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

17. ภาวะผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนมีภาวะผูกพันภายใต้สัญญาบริการ โดยมีค่าบริการที่ต้องจ่ายชำระดังนี้

	บาท
ภายใน 1 ปี	3,880,767
2 - 5 ปี	3,937,500
รวม	7,818,267

18. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาการลงทุน ได้มีมติเห็นชอบอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ในอัตราร้อยละ 0.1065 บาทต่อหน่วย เป็นเงินปันผลรวมทั้งสิ้นจำนวน 19,170,000 บาท

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติโดยผู้บริหารเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563