

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (“กองทุนรวมฯ”) เป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมฯ ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 เพื่อจัดตั้งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยเงินลงทุนโดยไม่มีกำหนดอายุโครงการ

กองทุนรวมฯ จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2551

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 31 ธันวาคม 2560 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คือโครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์บีชรีสอร์ท สมุย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34 (31 ธันวาคม 2560: ร้อยละ 25.34)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทุนรวมฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ดังนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม โดยการจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมฯ รวมเกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มิเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทจัดการได้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่องหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลและการลดทุนให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2553 เป็นต้นไป โดยมีประเด็นที่สำคัญดังนี้

การลดทุน

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

- ก) กองทุนรวมฯ มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
- ข) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือ
- ค) กองทุนรวมฯ มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนรวมฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทุนรวมฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนรวมฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ผู้จัดการกองทุนรวมฯเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงดังกล่าวส่วนใหญ่จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญ สามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง รายได้ - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับ บริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

ผู้จัดการกองทุนรวมฯเชื่อว่ามาตรฐานฉบับดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนรวมฯ

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

ปัจจุบันผู้จัดการกองทุนรวมอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อการเงินในปีที่เริ่มนำมาตราฐาน
กลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

กองทุนรวมฯ จึงทำการปรับย้อนหลังงบการเงินที่แสดงเปรียบเทียบไว้ ณ ที่นี้ และนำเสนองบดุล ณ วันที่ 1 มกราคม 2560 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยถือเสมือนว่ากองทุนรวมฯ ได้บันทึกบัญชีถูกต้องตั้งแต่นั้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบดุลมีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	1 มกราคม
	2560	2560
งบดุล		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	(12,866)	(1,194)
ขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น	12,866	1,194
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท):		
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิลดลง	(0.0402)	(0.0038)
6. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ		
6.1 รายได้และค่าใช้จ่าย		
<i>รายได้ค่าเช่า</i>		
รายได้ค่าเช่าจะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า		
<i>ดอกเบี้ยรับ</i>		
ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง		
<i>ค่าใช้จ่ายอื่น</i>		
ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง		
6.2 การวัดค่าเงินลงทุน		
เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนรวมฯ มีสิทธิในเงินลงทุน		
ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนรวมฯ		
จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น		

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทุนรวมฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาทุนของสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาล่าสุดไปแล้ว โดยการประเมินราคาจะต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

6.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทุนรวมฯ บันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

6.4 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทุนรวมฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกกองทุนรวมฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนรวมฯ ทรัสต์ ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของผู้จัดการกองทุนรวมฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

<u>ชื่อกิจการ</u>	<u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>	<u>รายละเอียดการทำธุรกรรม</u>
- บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34 - เป็นผู้ให้เช่าอาคาร - เป็นผู้ให้เช่าที่ดิน
- บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคาร
- บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้งโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ
- บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทจัดการ
- ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ - เป็นนายทะเบียนของกองทุนรวมฯ - เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

6.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมฯจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

6.6 ประเมินการหนี้สิน

กองทุนรวมฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนรวมฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทุนรวมฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

6.7 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนรวมฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

7. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้

8. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
		(ปรับปรุงใหม่)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	2,038,000	2,294,000
บวก: ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี	-	11,672
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(15,546)	(267,672)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	2,022,454	2,038,000

ในระหว่างเดือนกันยายน 2551 กองทุนรวมฯ ได้เข้าทำสัญญาต่าง ๆ เพื่อการลงทุนในธุรกิจโรงแรม เซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

- 1) สัญญาเช่าที่ดินจากบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด (“CSBR”) และสัญญาเช่าอาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย และระบบสาธารณูปโภคจากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) (“CPH”) เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2551 ถึงวันที่ 25 กันยายน 2581 ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้จ่ายชำระค่าเช่าที่ดินเป็นจำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท ให้แก่ CSBR และกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินอีกเป็นจำนวนเงิน 16.5 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทุนรวมฯ ได้จ่ายชำระค่าเช่าอาคารและระบบสาธารณูปโภคเป็นจำนวนเงิน 1,510 ล้านบาท ให้แก่ CPH และกองทุนรวมฯ ได้จ่ายค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสัญญาเช่าอาคารอีกเป็นจำนวนเงิน 16.61 ล้านบาท

ทั้งนี้ หากกองทุนรวมฯ ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารข้างต้นต่อไปอีกนับจากวันครบระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมฯ ต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้แก่ CSBR และ CPH แล้วแต่กรณีทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 26 นับจากปีแรกของระยะเวลาการเช่า และคู่สัญญาจะร่วมกันเจรจารายละเอียดในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จภายในปีที่ 27 นับจากปีแรกของระยะเวลาการเช่า

- 2) สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย จาก CSBR โดยกองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนการรับโอนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าว โดยชำระทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ (วันที่ 26 กันยายน 2551) เป็นจำนวนเงิน 80 ล้านบาท

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทุนรวมฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	วิธีการประเมิน	(หน่วย: ล้านบาท)			
		มูลค่าตามราคาประเมิน		ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นที่รับรู้	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปี	
		2561	2560	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2560
โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา	วิธีพิจารณาจากรายได้	2,022	2,038	16	268

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	2561	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	6.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง

9. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทุนรวมฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	
	2561	2560	2561	2560
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	36,886	29,017	0.375	0.375
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	561	556	0.850	0.900
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	37,449	29,575		

10. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2561	2560
ลูกหนี้จากการให้เช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,061	14,334
รวม	14,061	14,334
ค่าเช่าค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15,546	-
รวมลูกหนี้จากการให้เช่า	29,607	14,334

11. ทุนที่ได้รับจากหน่วยลงทุน

	2561	2560	2561		2560	
	มูลค่าหน่วยลงทุน		จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)	(บาท)	(พันหน่วย)	(พันบาท)	(พันหน่วย)	(พันบาท)
ทุนที่จดทะเบียน	10	10	320,000	3,200,000	320,000	3,200,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	9.5640	9.6420	320,000	3,060,480	320,000	3,085,440
หัก คืนมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.0500)	(0.0780)	-	(16,000)	-	(24,960)
ณ วันปลายปี	9.5140	9.5640	320,000	3,044,480	320,000	3,060,480

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 24.96 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.078 บาท จากเดิม 9.642 บาท เหลือ 9.564 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 20 มีนาคม 2560

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 16 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.05 บาท จากเดิม 9.564 บาท เหลือ 9.514 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 22 มีนาคม 2561

12. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมมีดังนี้

	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)
ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,006,040)	(752,171)
หัก: การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	139,642	(147,949)
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ	(96,000)	(105,920)
ณ วันปลายปี	<u>(962,398)</u>	<u>(1,006,040)</u>

13. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียด ดังนี้

2561			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
23 พฤษภาคม 2561	1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2561	0.100	32,000
22 สิงหาคม 2561	1 เมษายน 2561 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2561	0.100	32,000
19 พฤศจิกายน 2561	1 กรกฎาคม 2561 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2561	0.100	32,000
			<u>96,000</u>
2560			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
23 พฤษภาคม 2560	1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2560	0.160	51,200
22 สิงหาคม 2560	1 เมษายน 2560 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2560	0.071	22,720
21 พฤศจิกายน 2560	1 กรกฎาคม 2560 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2560	0.100	32,000
			<u>105,920</u>

14. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

14.1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ

ค่าธรรมเนียมการจัดการคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี

14.2 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคิดอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี

14.3 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์คิดอัตราไม่เกินร้อยละ 0.03 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้ต้องไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนรวมฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนรวมฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	(หน่วย: พันบาท) นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	183,546	177,234	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง	-	21,888	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าปรับปรุงอาคารและสิทธิการเช่า	-	11,672	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมจัดการ	3,388	3,665	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.1
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,129	1,222	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.2
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	187	189	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	667	733	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14.3

ยอดคงค้างระหว่างกองทุนรวมฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2561</u>	<u>2560</u>
	(ปรับปรุงใหม่)	
บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	29,607	14,334
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	7,684	27,621
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	36,886	29,017
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	112	56
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	2	2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	186	93
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	558	282

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าเช่า

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 กองทุนรวมฯได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ บีชรีสอร์ท สมุย (“สัญญาเช่าช่วง”) เพื่อให้เช่าที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“CSHM”) เพื่อให้ CSHM ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมโดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับจากวันที่ 26 กันยายน 2551 ทั้งนี้กองทุนรวมฯตกลงให้คำมั่นแก่ CSHM เพื่อให้ CSHM มีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก 3 ปี นับจากวันครบระยะเวลาการเช่า โดย CSHM ต้องแจ้งให้กองทุนรวมฯทราบถึงการใช้สิทธิตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า เพื่อเจรจาร่วมกันในการกำหนดค่าเช่าคงที่ใหม่ ทั้งนี้ กองทุนรวมฯสามารถใช้สิทธิระงับการเช่าโดยแจ้ง CSHM เป็นลายลักษณ์อักษร ตามสัญญาฉบับนี้ CSHM ตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่ในอัตรารวม 225 ล้านบาทต่อปี และค่าเช่าผันแปร ซึ่งคิดเป็นร้อยละตามอัตราที่กำหนดในสัญญาของรายได้หลังหักต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าเช่าคงที่

แต่ในกรณีที่ CSHM แสดงให้กองทุนรวมฯเห็นได้ว่ามีเหตุการณ์ใดๆ เป็นเหตุการณ์ที่ไม่อยู่ภายใต้การควบคุมหรือป้องกันของ CSHM และเหตุการณ์ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมของ CSHM ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นเป็นกรณีชั่วคราว (“กรณีเหตุสุดวิสัยชั่วคราว”) และส่งผลให้ CSHM ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมฯตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง ให้ CSHM ชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมฯในจำนวนเท่ากับร้อยละ 100 ของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (“EBITDA”) ที่คำนวณได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าวโดยไม่ถือว่า CSHM เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้

บริษัทจัดการได้รับจดหมายลงวันที่ 24 มีนาคม 2557 จาก CSHM เพื่อขอใช้สิทธิตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าต่อไปอีกตามที่กำหนดในเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 25 กันยายน 2557 ต่อมาในวันที่ 23 กันยายน 2557 บริษัทจัดการได้แจ้งให้ CSHM ทราบว่ากองทุนรวมฯและ CSHM ต้องร่วมกันตกลงอัตราค่าเช่าคงที่ใหม่ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง โดยบริษัทจัดการได้ยื่นยันอัตราค่าเช่าใหม่ให้เป็นไปตามอัตรา ค่าเช่าเดิม แต่ CSHM เสนออัตราค่าเช่าจำนวนเท่ากับร้อยละ 100 ของ EBITDA ตามที่เคยได้ชำระในปีก่อน ดังนั้นบริษัทจัดการและ CSHM จึงยังไม่สามารถตกลงอัตราค่าเช่าใหม่ร่วมกันได้

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติเลือกข้อเสนอการเช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย จาก CSHM โดยมีค่าเช่าคงที่ในปีแรก 168 ล้านบาท และมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าคงที่ร้อยละ 3 ทุก 3 ปี และมีผลนับจากวันที่สัญญาเช่าช่วงใหม่จะมีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 25 กันยายน 2581 รวมถึงอนุมัติค่าเช่าสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2557 จนถึงวันที่กองทุนรวมฯลงนามในสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่กับ CSHM ในอัตราร้อยละ 100 ของ EBITDA ที่คำนวณได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ระหว่างช่วงระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้สัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวได้จัดทำและมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2561 โดยในปี 2561 กองทุนรวมฯบันทึกกำไรได้ค่าเช่าเป็นจำนวน 184 ล้านบาท

ภายหลังวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงฉบับเดิมในเดือนกันยายน 2557 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 CSHM ยังคงครอบครองและประกอบกิจการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ซึ่งถือเป็นการครอบครองและใช้งานโดยไม่มีสัญญาเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร กองทุนรวมฯได้รับค่าเช่าจาก CSHM ในอัตราเท่ากับร้อยละ 100 ของ EBITDA และได้ส่งหนังสือทวงถาม CSHM ในการชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงเดิมรวมถึงตั้งสำรองค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าเป็นจำนวน 52.92 ล้านบาท ไว้ในบัญชีซึ่งเท่ากับผลต่างของค่าเช่าในอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงเดิมกับอัตราร้อยละ 100 ของ EBITDA โดยในปี 2560 กองทุนรวมฯบันทึกกำไรได้ค่าเช่าเป็นจำนวน 177 ล้านบาท รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ) สำหรับปี 2560 เป็นอัตราเดียวกับที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติค่าเช่าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560

16. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทุนรวมฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนรวมฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2561 และ 2560 กองทุนรวมฯ มีรายได้จากลูกค้ารายรายใหญ่จำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 184 ล้านบาท และ 177 ล้านบาท ตามลำดับ

17. ภาระผูกพัน

กองทุนรวมฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน

18. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2561			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,022	2,022

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	2,038	2,038

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

19. เครื่องมือทางการเงิน

19.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมฯ ตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสด และเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ดอกเบี้ยค้างรับและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและบริการ ฝ่ายบริหารของกองทุนรวมฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการกำกับการณ์การปฏิบัติหน้าที่ของกองทุนรวมฯ ตามสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ดังนั้นกองทุนรวมฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนรวมฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบดุล

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2561				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	37	-	37	0.375 - 0.850
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	30	30	-
	-	37	30	67	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	8	8	-
	-	-	8	8	

(หน่วย: ล้านบาท)

	2560				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	30	-	30	0.375 – 0.900
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	14	14	-
	-	30	14	44	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	28	28	-
	-	-	28	28	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กองทุนรวมฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนรวมฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น กองทุนรวมฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในเวลาที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทุนรวมฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนรวมฯมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.004:1 (2560: 0.013:1)

21. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562