

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 2562: 3,136 ล้านบาท และ			
2561: 3,136 ล้านบาท)	7	1,966,408,859	2,022,454,429
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8	36,743,451	37,448,523
ลูกหนี้จากการให้เช่า	9, 14	45,152,741	29,607,170
ดอกเบี้ยค้างรับ		1,920	4,680
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		234,188	250,837
สินทรัพย์อื่น		12,613	12,607
รวมสินทรัพย์		2,048,553,772	2,089,778,246
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	3,902,991	7,684,249
หนี้สินอื่น		32,189	11,755
รวมหนี้สิน		3,935,180	7,696,004
สินทรัพย์สุทธิ		2,044,618,592	2,082,082,242
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยลงทุน 320,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		3,200,000,000	3,200,000,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 320,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.3074 บาท			
(2561: หน่วยลงทุน 320,000,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 9.5140 บาท)	10	2,978,368,000	3,044,480,000
ขาดทุนสะสม	11	(933,749,408)	(962,397,758)
สินทรัพย์สุทธิ		2,044,618,592	2,082,082,242
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		6.3894	6.5065
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		320,000,000	320,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	2562			2561		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม*	ร้อยละของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	ร้อยละของ
				มูลค่าเงินลงทุน			มูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)							
โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม							
และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา							
ที่ตั้ง บริเวณหาดเจษฎา อาคารเลขที่ 38/2 หมู่ 3 ตำบลบ่อผุด							
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี							
สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้ง โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช							
รีสอร์ท สมุย							
	25-1-4.7 ไร่	1,516,500,000			1,516,500,000		
สิทธิการเช่าอาคาร โรงแรม และงานระบบสาธารณูปโภค							
ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร โรงแรม							
		1,526,610,000			1,526,610,000		
กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง							
กับการดำเนินธุรกิจโรงแรม							
		80,000,000			80,000,000		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า							
		12,865,851			12,865,851		
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		3,135,975,851	1,966,408,859	100.00	3,135,975,851	2,022,454,429	100.00
รวมเงินลงทุน		3,135,975,851	1,966,408,859	100.00	3,135,975,851	2,022,454,429	100.00

* เป็นมูลค่าที่ไม่รวมค่าเช่าค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบกำไรขาดทุน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2562	2561
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	14	183,545,570	183,545,570
รายได้ดอกเบี้ย	14	190,079	194,186
รายได้อื่น		3,168,526	16,719
รวมรายได้		186,904,175	183,756,475
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการโรงแรม		-	20,695,000
ค่าธรรมเนียมจัดการ	13.1, 14	3,313,150	3,388,212
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.2, 14	1,104,383	1,129,404
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13.3, 14	662,630	677,642
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,403,482	1,020,137
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหารกองทุน		2,030,610	1,658,143
รวมค่าใช้จ่าย		8,514,255	28,568,538
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		178,389,920	155,187,937
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	7	(56,045,570)	(15,545,571)
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(56,045,570)	(15,545,571)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		122,344,350	139,642,366

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

			(หน่วย: บาท)
	หมายเหตุ	2562	2561
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		178,389,920	155,187,937
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		(56,045,570)	(15,545,571)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		122,344,350	139,642,366
คืนมูลค่าหน่วยลงทุน	10	(66,112,000)	(16,000,000)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	12	(93,696,000)	(96,000,000)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิตะหว่างปี		(37,463,650)	27,642,366
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		2,082,082,242	2,054,439,876
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		2,044,618,592	2,082,082,242
		-	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

(หน่วย: บาท)

	<u>2562</u>	<u>2561</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	122,344,350	139,642,366
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ถูกหักจากการเข้าเพิ่มขึ้น	(15,545,571)	(15,273,199)
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)	2,760	(334)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง (เพิ่มขึ้น)	16,649	(128,570)
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)	(6)	27,811
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง	(3,781,258)	(19,936,559)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	20,434	(3,996)
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	56,045,570	15,545,571
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>159,102,928</u>	<u>119,873,090</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน	(66,112,000)	(16,000,000)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	(93,696,000)	(96,000,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>(159,808,000)</u>	<u>(112,000,000)</u>
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	(705,072)	7,873,090
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	37,448,523	29,575,433
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	<u>36,743,451</u>	<u>37,448,523</u>

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	(หน่วย: บาท)				
	2562	2561	2560	2559	2558
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี	6.5065	6.4201	7.2914	7.6834	8.9043
บวก: รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.5574	0.4850	0.3741	0.8322	0.3543
หัก: รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(0.1751)	(0.0486)	(0.8364)	(0.4125)	(1.2662)
หัก: การคืนมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.2066)	(0.0500)	(0.0780)	(0.0782)	-
หัก: การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	(0.2928)	(0.3000)	(0.3310)	(0.7335)	(0.3090)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี	6.3894	6.5065	6.4201	7.2914	7.6834
อัตราส่วนการเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน					
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	5.92	6.64	(6.50)	5.42	(10.39)
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ					
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี (บาท)	2,044,618,592	2,082,082,242	2,054,439,876	2,333,268,857	2,458,722,304
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	0.41	1.36	2.54	3.67	3.99
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)	9.05	8.73	7.80	14.42	8.02
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขาย					
เงินลงทุนระหว่างงวดต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ					
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)*	-	-	-	-	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (บาท)	2,065,563,621	2,104,619,860	2,275,405,151	2,477,040,808	2,809,424,031
* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีไม่ได้รวมเงินฝากธนาคารและค่านวมโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ย					
ถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี					
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					