

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและ
รีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
รายงาน และ งบการเงิน
31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (กองทุนรวมฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 7 และนโยบายการบัญชีข้อ 5.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมฯ มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมคิดเป็นร้อยละ 96 ของยอดสินทรัพย์ในงบดุล และกองทุนรวมฯต้องรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน ซึ่งในการประเมินมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งแต่งตั้งโดยกองทุนรวมฯ โดยใช้วิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติที่สำคัญต่าง ๆ ต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจึงทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าพิจารณาการประเมินรายการการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ โดยข้าพเจ้าประเมินคุณสมบัติความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงพิจารณาข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ประเมินความเหมาะสมของอัตราคิดลดที่ใช้โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีอยู่ในอุตสาหกรรมที่เปรียบเทียบได้ และข้าพเจ้าได้พิจารณาถึงความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนรวมฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนรวมฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวมฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปรเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผล ที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงิน ในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบ บัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้ อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสาร ดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วิชาติ โลเกศกระวี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 14 กุมภาพันธ์ 2563

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 บริเวณหาดเจว ออาคารเลขที่ 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)ของสินทรัพย์สุทธิตั้งแต่ปี		(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	<u>37,448,523</u>	<u>29,575,433</u>
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	<u><u>36,743,451</u></u>	<u><u>37,448,523</u></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					

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

กองทุนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (“กองทุนรวมฯ”) เป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมฯ ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 เพื่อจัดตั้งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยเงินลงทุน โดยไม่มีกำหนดอายุโครงการ

กองทุนรวมฯ จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2551

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 31 ธันวาคม 2561 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คือโครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์บีชรีสอร์ท สมุย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34 (31 ธันวาคม 2561: ร้อยละ 25.34)

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทุนรวมฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ดังนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม โดยการจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมฯ รวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มิเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทจัดการได้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่องหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลและการลงทุนให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2553 เป็นต้นไป โดยมีประเด็นที่สำคัญดังนี้

การลดทุน

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

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

หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนรวมฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กองทุนรวมฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2561) และฉบับใหม่ จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งบการเงิน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนรวมฯ อย่างไรก็ดีตาม 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 - รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

กิจการต้องใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กับสัญญาที่ทำกับลูกค้าทุกสัญญา ยกเว้นสัญญาที่อยู่ในขอบเขตของมาตรฐานการบัญชีฉบับอื่น มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาที่ทำกับลูกค้า โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่ได้ส่งมอบให้แก่ลูกค้า และกำหนดให้กิจการต้องใช้ดุลยพินิจและพิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดในการพิจารณาตามหลักการในแต่ละขั้นตอน

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อบการเงินของกองทุนรวมฯ

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ดังต่อไปนี้ที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ประกอบด้วยมาตรฐานและการตีความมาตรฐาน จำนวน 5 ฉบับ ได้แก่

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32	การแสดงรายการเครื่องมือทางการเงิน
------------	-----------------------------------

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกองทุนรวมฯ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงินโดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน และเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มีผลบังคับใช้ จะทำให้มาตรฐานการบัญชี การตีความมาตรฐานการบัญชี และแนวปฏิบัติทางการบัญชีบางฉบับที่มีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันรวมถึงมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป ทั้งนี้ รูปแบบการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของงบการเงินของธุรกิจประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

ปัจจุบันฝ่ายบริหารของกองทุนรวมฯอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบที่อาจมีต่อบการเงินในปีที่เริ่มนำมาตรฐานกลุ่มดังกล่าวมาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ใช้แทนมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานบัญชีที่เกี่ยวข้อง มาตรฐานฉบับนี้ได้กำหนดหลักการของการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาเช่า และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้สินทรัพย์และหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าทุกรายการที่มีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 12 เดือน เว้นแต่สินทรัพย์อ้างอิงนั้นมีมูลค่าต่ำ

การบัญชีสำหรับผู้ให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญจากมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 ผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน โดยใช้หลักการเช่นเดียวกันกับมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17

ฝ่ายบริหารของกองทุนรวมฯเชื่อว่ามาตรฐานฉบับนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบการเงินของกองทุนรวมฯ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้ - รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่าจะรับรู้ตามเกณฑ์ ค่าเช่าคงที่ภายใต้สัญญาเช่า จะเริ่มขึ้นเมื่อผู้เช่ามีสิทธิในการใช้สินทรัพย์ที่เช่า กองทุนรวมฯ รับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

5.2 ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.3 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนรวมฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนรวมฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทุนรวมฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาทุนของสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว โดยการประเมินราคาจะต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระรายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

5.4 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทุนรวมฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนของได้เสียของกองทุนรวมฯตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกกองทุนรวมฯควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการฯที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

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

5.6 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมฯจะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.7 ประเมินการหนี้สิน

กองทุนรวมฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนรวมฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทุนรวมฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.8 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนรวมฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้

7. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	2,022,454	2,038,000
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(56,045)	(15,546)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	1,966,409	2,022,454

ในระหว่างเดือนกันยายน 2551 กองทุนรวมฯ ได้เข้าทำสัญญาต่าง ๆ เพื่อการลงทุนในธุรกิจโรงแรมเซ็นทารา 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 และสัญญาเช่าอาคารข้างต้นต่อไปอีกนับจากวันครบระยะเวลาเช่า กองทุนรวมฯ ต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้แก่ CSBR และ CPH แล้วแต่กรณี ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 26 นับจากปีแรกของระยะเวลาเช่า และคู่สัญญาจะร่วมกันเจรจารายละเอียดในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จภายในปีที่ 27 นับจากปีแรกของระยะเวลาเช่า

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

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทุนรวมฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)			
		มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
โครงการ	วิธีการประเมิน	2562	2561	2562	2561
โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ท ในเครือเซ็นทารา	วิธีพิจารณาจากรายได้	1,966	2,022	56	16

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	2562	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	6.50%	มูลค่ายุติธรรมลดลง

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทุนรวมฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	
	2562	2561	2562	2561
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	36,741	36,886	0.375	0.375
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	-	561	-	0.850
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	36,743	37,449		

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
ลูกหนี้จากการให้เช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,061	14,061
รวม	14,061	14,061
ค่าเช่าค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	31,092	15,546
รวมลูกหนี้จากการให้เช่า	45,153	29,607

10. กองที่ได้รับจากหน่วยลงทุน

	2562	2561	2562		2561	
	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	9.5140	9.5640	320,000	3,044,480	320,000	3,060,480
หัก คืนมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.2066)	(0.0500)	-	(66,112)	-	(16,000)
ณ วันปลายปี	9.3074	9.5140	320,000	2,978,368	320,000	3,044,480

เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 16.00 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0500 บาท จากเดิม 9.5640 บาท เหลือ 9.5140 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 22 มีนาคม 2561

เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 24.38 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0762 บาท จากเดิม 9.5140 บาท เหลือ 9.4378 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 22 มีนาคม 2562

เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 13.76 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0430 บาท จากเดิม 9.4378 บาท เหลือ 9.3948 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 20 มิถุนายน 2562

เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 13.89 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0434 บาท จากเดิม 9.3948 บาท เหลือ 9.3514 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 19 กันยายน 2562

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 14.08 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0440 บาท จากเดิม 9.3514 บาท เหลือ 9.3074 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 19 ธันวาคม 2562

11. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมมีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2562	2561
ณ วันที่ 1 มกราคม	(962,398)	(1,006,040)
หัก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	122,344	139,642
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(93,696)	(96,000)
ณ วันปลายปี	(933,750)	(962,398)

12. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียด ดังนี้

2562			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
21 กุมภาพันธ์ 2562	1 ตุลาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561	0.0438	14,016
7 มิถุนายน 2562	1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2562	0.0850	27,200
21 กันยายน 2562	1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2562	0.0850	25,760
19 ธันวาคม 2562	1 กรกฎาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2562	0.0835	26,720
			93,696
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
			96,000

13. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

13.1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

13.2 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

13.3 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

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

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนรวมฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนรวมฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2562	2561	(หน่วย: พันบาท) นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	183,546	183,546	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมจัดการ	3,313	3,388	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.1
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,104	1,129	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.2
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	190	187	ราคาตลาด
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	663	678	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13.3

ยอดคงค้างระหว่างกองทุนรวมฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2562</u>	<u>2561</u>
บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	45,153	29,607
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	4,460
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	36,741	36,886
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	110	112
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	2	2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	183	186
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	548	558

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าเช่า

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 กองทุนรวมฯได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ บีชี รีสอร์ท 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

เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติเลือกข้อเสนอการเข้าช่วงอาคารโครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ 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

15. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทุนรวมฯที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทุนรวมฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนรวมฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน ซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2562 และ 2561 กองทุนรวมฯมีรายได้จากลูกค้ารายรายใหญ่จำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 184 ล้านบาท และ 184 ล้านบาท ตามลำดับ

16. ภาระผูกพัน

กองทุนรวมฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน

17. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

2562				
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,966	1,966

(หน่วย: ล้านบาท)

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

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

18. เครื่องมือทางการเงิน

18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

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

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนรวมฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2562				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	37	-	37	0.375
ลูกหนี้จากการให้เช่า	-	-	45	45	-
	-	37	45	82	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	4	4	-
	-	-	4	4	

(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	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กองทุนรวมฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนรวมฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น กองทุนรวมฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในกรณีที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

19. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทุนรวมฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.002:1 (2561: 0.004:1)

20. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2563