

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและ

รีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 งบกำไรขาดทุนสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล แบบย่อของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (รวมเรียกว่า “ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล”) ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกالدังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

วิชาติ โลเกศกระวี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 11 พฤศจิกายน 2563

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

งบดุล

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 กันยายน 2563 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2562 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 30 กันยายน 2563: 3,136 ล้านบาท และ			
31 ธันวาคม 2562: 3,136 ล้านบาท)			
	5	1,922,699	1,966,409
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	6	35,206	36,743
ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น	7, 12	56,795	45,153
ดอกเบี้ยค้างรับ		11	2
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		167	234
สินทรัพย์อื่น		16	13
รวมสินทรัพย์		2,014,894	2,048,554
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12	3,205	3,903
หนี้สินอื่น		12	32
รวมหนี้สิน		3,217	3,935
สินทรัพย์สุทธิ		2,011,677	2,044,619
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยลงทุน 320,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท			
		3,200,000	3,200,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 320,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 9.1724 บาท			
(31 ธันวาคม 2562: หน่วยลงทุน 320,000,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 9.3074 บาท)			
	8	2,935,168	2,978,368
ขาดทุนสะสม	9	(923,491)	(933,749)
สินทรัพย์สุทธิ		2,011,677	2,044,619
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		6.2864	6.3894
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (พันหน่วย)			
		320,000	320,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

		ณ วันที่ 30 กันยายน 2563			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
		(ยังไม่ได้ตรวจสอบแต่สอบทานแล้ว)			(ตรวจสอบแล้ว)		
ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	ร้อยละของ			ร้อยละของ		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม*	มูลค่าเงินลงทุน	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม*	มูลค่าเงินลงทุน
		(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)	(พันบาท)	(พันบาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)							
โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม							
และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา							
ที่ตั้ง บริเวณหาดเลว อากาศเลขที่ 38/2 หมู่ 3 ตำบลบ่อผุด							
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี							
สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช							
รีสอร์ท สมุย							
	25-1-4.7 ไร่	1,516,500			1,516,500		
สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม และงานระบบสาธารณูปโภค							
ที่เกี่ยวข้องกับอาคารโรงแรม							
		1,526,610			1,526,610		
กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง							
กับการดำเนินธุรกิจโรงแรม							
		80,000			80,000		
ส่วนปรับปรุงสิทธิการเช่า							
		12,866			12,866		
รวมเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		3,135,976	1,922,699	100.00	3,135,976	1,966,409	100.00
รวมเงินลงทุน		3,135,976	1,922,699	100.00	3,135,976	1,966,409	100.00

* เป็นมูลค่าที่ไม่รวมค่าเช่าค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	45,887	45,887
รายได้ดอกเบี้ย	12	12	47
รายได้อื่น		65	576
รวมรายได้		45,964	46,510
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11.1, 12	813	834
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11.2, 12	271	278
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11.3, 12	162	167
ค่าธรรมเนียมนิติวิชาชีพ		270	110
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหารกองทุน		309	371
รวมค่าใช้จ่าย		1,825	1,760
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		44,139	44,750
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์	5	(14,704)	(14,104)
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(14,704)	(14,104)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		29,435	30,646

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบกำไรขาดทุน
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	2563	2562
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	12	137,659	137,659
รายได้ดอกเบี้ย	12	61	144
รายได้อื่น		482	2,128
รวมรายได้		138,202	139,931
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	11.1, 12	2,435	2,484
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	11.2, 12	812	828
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	11.3, 12	487	497
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		490	1,203
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหารกองทุน		1,130	1,688
รวมค่าใช้จ่าย		5,354	6,700
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		132,848	133,231
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่า			
อสังหาริมทรัพย์	5	(43,710)	(41,810)
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(43,710)	(41,810)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		89,138	91,421

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	2563	2562
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		132,848	133,231
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		(43,710)	(41,810)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		89,138	91,421
คืนมูลค่าหน่วยลงทุน	8	(43,200)	(52,032)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	10	(78,880)	(66,976)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิตั้งระหว่างงวด		(32,942)	(27,587)
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด		2,044,619	2,082,082
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด		2,011,677	2,054,495
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้		-	

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2563</u>	<u>2562</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	89,138	91,421
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(11,642)	(11,643)
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้น	(9)	(44)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง	67	60
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(3)	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง	(698)	(4,140)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(20)	9
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	43,710	41,810
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>120,543</u>	<u>117,473</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายเงินมูลค่าหน่วยลงทุน	(43,200)	(52,032)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	(78,880)	(66,976)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>(122,080)</u>	<u>(119,008)</u>
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(1,537)	(1,535)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	<u>36,743</u>	<u>37,449</u>
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 6)	<u>35,206</u>	<u>35,914</u>
	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

- 1.1 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (“กองทุนรวมฯ”) เป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมฯ ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 เพื่อจัดตั้งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยเงินลงทุนโดยไม่มีกำหนดอายุโครงการ

กองทุนรวมฯ จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2551

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คือโครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์บีชรีสอร์ท สมุย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่โดยถือหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34 (31 ธันวาคม 2562: ร้อยละ 25.34)

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ ฝ่ายบริหารของกองทุนรวมฯ ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และฝ่ายบริหารได้ใช้ประมาณการและดุลยพินิจในประเด็นต่าง ๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทุนรวมฯ เลื่อนนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมฯ ได้แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินและรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งสุดท้าย ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนรวมฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

3. แนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่เริ่มใช้ในปัจจุบัน

ก่อนปีปัจจุบันกองทุนรวมฯ จัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน แต่เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มีผลทำให้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนถูกยกเลิกไป สมาคมบริษัทจัดการลงทุนจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานซึ่งได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) (“แนวปฏิบัติทางบัญชี”) นี้ขึ้นเพื่อบังคับใช้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่จัดตั้งขึ้นตามประกาศของ ก.ล.ต. (“กิจการ”)

แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้กิจการถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติทางบัญชีโดยไม่อ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดไว้ ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติไม่ได้กำหนดไว้ให้กิจการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีที่มีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดหลักการบัญชีเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าของรายการต่างๆ เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่า งบการเงินรวม รายการรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงเครื่องมือทางการเงิน โดยแนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้สินทรัพย์ทางการเงินทุกประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และรายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียให้แสดงหักออกจากส่วนของเจ้าของ นอกจากนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชียังได้กำหนดส่วนประกอบงบการเงินและรูปแบบการนำเสนองบการเงิน รวมถึงหมายเหตุประกอบงบการเงิน ทั้งนี้ แนวปฏิบัติทางบัญชีมีข้อกำหนดบางประการที่แตกต่างไปจากข้อกำหนดตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิมที่กิจการเคยปฏิบัติตาม โดยในการเปลี่ยนมาใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรก แนวปฏิบัติทางบัญชีได้กำหนดให้กิจการปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง หรือปรับปรุงรายการผลกระทบสะสมที่เกิดจากการใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีเป็นครั้งแรกกับกำไรสะสม ณ วันที่เริ่มต้นใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีนี้ โดยไม่ต้องปรับปรุงงบการเงินเปรียบเทียบ และมีการอนุโลมให้รายการค่าใช้จ่ายในการออกส่วนได้เสียที่เดิมกิจการอาจได้เคยบันทึกเป็นรายการรอตัดจ่ายไว้และตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายไม่เกิน 5 ปีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 โดยให้กิจการทยอยตัดต่อไปได้ตามระยะเวลาคงเหลือ

การนำแนวปฏิบัติทางบัญชีมาถือปฏิบัติในปัจจุบันไม่มีผลกระทบต่อกองทุนรวมฯ ที่เป็นสาระสำคัญ ยกเว้นรายการดังต่อไปนี้

- กองทุนรวมฯ ไม่ต้องแสดงข้อมูลทางการเงิน เช่น อัตราส่วนทางการเงิน ตามรูปแบบที่เดิมกำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยได้ใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

5. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด	1,966	2,022
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(43)	(56)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	1,923	1,966

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาทุนรวม 3,136 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach by Discounted Cash Flow Method) โดยมีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เป็นจำนวน 1,923 ล้านบาท ตามรายงานประเมินลงวันที่ 4 ธันวาคม 2562

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

6. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 กองทุนรวมฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
เงินสด				
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	35,204	36,741	0.375	0.375
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	35,206	36,743		

7. ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้จากการให้เช่า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,061	14,061
ค่าเช่าค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	42,734	31,092
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น	56,795	45,153

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 57 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

8. ทุนที่ได้รับจากหน่วยลงทุน

	30 กันยายน	31 ธันวาคม				
	2563	2562	30 กันยายน 2563		31 ธันวาคม 2562	
			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	9.3074	9.5140	320,000	2,978,368	320,000	3,044,480
หัก คืนมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.1350)	(0.2066)	-	(43,200)	-	(66,112)
ณ วันปลายงวด/ปี	9.1724	9.3074	320,000	2,935,168	320,000	2,978,368

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

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 14.24 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0445 บาท จากเดิม 9.3074 บาท เหลือ 9.2629 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 27 มีนาคม 2563

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 14.40 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0450 บาท จากเดิม 9.2629 บาท เหลือ 9.2179 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 19 มิถุนายน 2563

เมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 14.56 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0455 บาท จากเดิม 9.2179 บาท เหลือ 9.1724 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 18 กันยายน 2563

9. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมมีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
ณ วันที่ 1 มกราคม	(933,749)	(962,397)
หัก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ		
ดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี	89,138	122,344
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	(78,880)	(93,696)
ณ วันปลายงวด/ปี	(923,491)	(933,749)

10. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
28 กุมภาพันธ์ 2563	1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562	0.0845	27,040
21 พฤษภาคม 2563	1 มกราคม 2563 ถึง 31 มีนาคม 2563	0.0815	26,080
20 สิงหาคม 2563	1 เมษายน 2563 ถึง 30 มิถุนายน 2563	0.0805	25,760
			<u>78,880</u>
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับงวด	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
			<u>66,976</u>

11. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

11.1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

11.2 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

11.3 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

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

12. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
- บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34 - เป็นผู้ให้เช่าอาคาร
- บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ให้เช่าที่ดิน
- บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคาร - เป็นผู้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
- ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ
- บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทจัดการ
- ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ - เป็นนายทะเบียนของกองทุนรวมฯ - เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ในระหว่างงวด กองทุนรวมฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนรวมฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับงวดสาม เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		สำหรับงวดเก้า เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		นโยบายการกำหนดราคา
	2563	2562	2563	2562	
บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด					
รายได้ค่าเช่า	45,887	45,887	137,659	137,659	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด					
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	813	834	2,435	2,484	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11.1
ธนาคารกลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)					
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	271	278	812	828	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11.2
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)					
ดอกเบี้ยรับ	12	47	61	144	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 6
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	162	167	487	497	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 11.3

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ขอดคงค้างระหว่างกองทุนรวมฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และ 31 ธันวาคม 2562 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 กันยายน 2563	31 ธันวาคม 2562
บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 7)	56,795	45,153
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 6)	35,204	36,741
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	53	110
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 6)	2	2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	88	183
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	265	548

13. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนรวมฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนรวมฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

14. ภาระผูกพัน

กองทุนรวมฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน

15. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2563