

## กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

### หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564

#### 1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (“กองทุนรวมฯ”) เป็นกองทุนที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมฯ ได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 เพื่อจัดตั้งเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยไม่มีกำหนดอายุโครงการ

กองทุนรวมฯ จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2551

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์บีช รีสอร์ท สมุย

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34 (31 ธันวาคม 2563: ร้อยละ 25.34)

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล

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

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนรวมฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

### 3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยได้ใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

### 4. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

|                                                                            | (หน่วย: ล้านบาท) |                 |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
|                                                                            | 31 มีนาคม 2564   | 31 ธันวาคม 2563 |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด/ปี                            | 1,908            | 1,966           |
| หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | (15)             | (59)            |
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด/ปี                           | 1,893            | 1,908           |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาทุนรวม 3,136 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach by Discounted Cash Flow Method) โดยมีมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 เป็นจำนวน 1,893 ล้านบาท ตามรายงานประเมินลงวันที่ 5 มกราคม 2564

### 5. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

| ธนาคาร                           | เงินต้น (พันบาท) |                 | อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%) |                 |
|----------------------------------|------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
|                                  | 31 มีนาคม 2564   | 31 ธันวาคม 2563 | 31 มีนาคม 2564         | 31 ธันวาคม 2563 |
| <b>เงินสด</b>                    |                  |                 |                        |                 |
| <b>เงินฝากประเภทกระแสรายวัน</b>  |                  |                 |                        |                 |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)     | 2                | 2               | -                      | -               |
| <b>เงินฝากประเภทออมทรัพย์</b>    |                  |                 |                        |                 |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)   | 36,373           | 35,997          | 0.1                    | 0.1             |
| <b>รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร</b> | <b>36,375</b>    | <b>35,999</b>   |                        |                 |

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

## 6. ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น

|                                                   | (หน่วย: พันบาท) |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                   | 31 มีนาคม 2564  | 31 ธันวาคม 2563 |
| <b>ลูกหนี้จากการให้เช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> |                 |                 |
| อายุหนี้ค้างชำระ                                  |                 |                 |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                                | 14,415          | 14,061          |
| รวม                                               | 14,415          | 14,061          |
| <b>ลูกหนี้อื่น</b>                                |                 |                 |
| ค่าเช่าค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน              | 49,280          | 46,637          |
| รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น             | 63,695          | 60,698          |

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 จำนวน 64 ล้านบาท เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

## 7. ทุนที่ได้รับจากหน่วยลงทุน

|                                 | 31 มีนาคม 2564   | 31 ธันวาคม 2563 | 31 มีนาคม 2564 |            | 31 ธันวาคม 2563 |           |
|---------------------------------|------------------|-----------------|----------------|------------|-----------------|-----------|
|                                 | มูลค่าหน่วยลงทุน | จำนวนหน่วย      | จำนวนเงิน      | จำนวนหน่วย | จำนวนเงิน       |           |
|                                 | (บาท)            | (พันหน่วย)      | (พันบาท)       | (พันหน่วย) | (พันบาท)        |           |
| ทุนที่จดทะเบียน                 | 10               | 10              | 320,000        | 3,200,000  | 320,000         | 3,200,000 |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน |                  |                 |                |            |                 |           |
| ณ วันที่ 1 มกราคม               | 9.1266           | 9.3074          | 320,000        | 2,920,512  | 320,000         | 2,978,368 |
| หัก คืนมูลค่าหน่วยลงทุน         | (0.0465)         | (0.1808)        | -              | (14,880)   | -               | (57,856)  |
| ณ วันปลายงวด/ปี                 | 9.0801           | 9.1266          | 320,000        | 2,905,632  | 320,000         | 2,920,512 |

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

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 14.67 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0458 บาท จากเดิม 9.1724 บาท เหลือ 9.1266 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2563

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 14.88 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0465 บาท จากเดิม 9.1266 บาท เหลือ 9.0801 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 22 มีนาคม 2564

## 8. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมมีดังนี้

|                                                                 | (หน่วย: พันบาท) |                 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                 | 31 มีนาคม 2564  | 31 ธันวาคม 2563 |
| ณ วันที่ 1 มกราคม                                               | (919,025)       | (933,749)       |
| หัก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี | 29,286          | 119,044         |
| การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน                   | (26,048)        | (104,320)       |
| ณ วันปลายงวด/ปี                                                 | (915,787)       | (919,025)       |

## 9. การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ผลประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

| สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2564 |                                   |              |          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|----------|
| วันที่อนุมัติ                                 | ผลการดำเนินงานสำหรับงวด           | อัตราหน่วยละ | รวม      |
|                                               |                                   | (บาท)        | (พันบาท) |
| 24 กุมภาพันธ์ 2564                            | 1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563 | 0.0814       | 26,048   |
|                                               |                                   |              | 26,048   |
| สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 |                                   |              |          |
| วันที่อนุมัติ                                 | ผลการดำเนินงานสำหรับงวด           | อัตราหน่วยละ | รวม      |
|                                               |                                   | (บาท)        | (พันบาท) |
| 28 กุมภาพันธ์ 2563                            | 1 ตุลาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2562 | 0.0845       | 27,040   |
|                                               |                                   |              | 27,040   |

## 10. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

### 10.1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

### 10.2 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

### 10.3 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

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

## 11. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

| <u>ชื่อกิจการ</u>                              | <u>ประเทศที่จัดตั้ง</u> | <u>ลักษณะความสัมพันธ์</u>                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)     | ประเทศไทย               | - เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34<br>- เป็นผู้ให้เช่าอาคาร                                                                  |
| - บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด          | ประเทศไทย               | - เป็นผู้ให้เช่าที่ดิน                                                                                                                                       |
| - บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด  | ประเทศไทย               | - เป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคาร<br>- เป็นผู้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์                                                                                       |
| - ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)               | ประเทศไทย               | - เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ                                                                                                                         |
| - บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด | ประเทศไทย               | - เป็นบริษัทจัดการ                                                                                                                                           |
| - ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                 | ประเทศไทย               | - เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ<br>- เป็นนายทะเบียนของกองทุนรวมฯ<br>- เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน |

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

ในระหว่างงวด กองทุนรวมฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนรวมฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                             | สำหรับงวดสาม<br>เดือนสิ้นสุดวันที่ |        | นโยบายการกำหนดราคา               |
|---------------------------------------------|------------------------------------|--------|----------------------------------|
|                                             | 31 มีนาคม                          |        |                                  |
|                                             | 2564                               | 2563   |                                  |
| บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด  |                                    |        |                                  |
| รายได้ค่าเช่า                               | 45,886                             | 45,886 | ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา           |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด |                                    |        |                                  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                       | 790                                | 813    | ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10.1 |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)                |                                    |        |                                  |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                      | 263                                | 271    | ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10.2 |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)              |                                    |        |                                  |
| ดอกเบี้ยรับ                                 | 13                                 | 33     | ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5    |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์               | 158                                | 163    | ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 10.3 |

ยอดคงค้างระหว่างกองทุนรวมฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

|                                                    | 31 มีนาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2563 |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด</b>  |                |                 |
| ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 6)    | 63,695         | 60,698          |
| <b>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</b>              |                |                 |
| เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 5)                         | 36,373         | 35,997          |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                 | 54             | 54              |
| <b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>                |                |                 |
| เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 5)                         | 2              | 2               |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                 | 90             | 91              |
| <b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด</b> |                |                 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                                 | 271            | 272             |

**12. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

กองทุนรวมฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนรวมฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

**13. ภาระผูกพัน**

กองทุนรวมฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆ ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน

**14. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2564