

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและ
รีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2564

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (กองทุนรวมฯ) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ เรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับแต่ละเรื่องมีดังต่อไปนี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 และนโยบายการบัญชีข้อ 4.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมฯ มีเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมคิดเป็นร้อยละ 94 ของยอดสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงินและกองทุนรวมฯ ต้องรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวเป็นกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งในการประเมินมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งแต่งตั้งโดยกองทุนรวมฯ โดยใช้วิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต ซึ่งข้อสมมติที่สำคัญต่าง ๆ ต้องใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจึงทำให้เกิดความเสี่ยงเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ข้าพเจ้าพิจารณาการประเมินรายงานการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยข้าพเจ้าประเมินคุณสมบัติความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระ รวมถึงพิจารณาข้อสมมติและวิธีการที่ผู้ประเมินราคาอิสระใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ประเมินความเหมาะสมของอัตราคิดลดที่ใช้โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่มีอยู่ในอุตสาหกรรมที่เปรียบเทียบได้ และข้าพเจ้าได้พิจารณาถึงความเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่มีรวมอยู่ในรายงานประจำปีของกองทุนรวมฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทุนรวมฯตามที่กล่าวข้างต้น และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้บริหารทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 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
 - สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ
- ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผล ที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

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

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วิหติ โลเกศกระวี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4451

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 21 กุมภาพันธ์ 2565

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

งบแสดงฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 2564: 3,136 ล้านบาท และ			
2563: 3,136 ล้านบาท)			
	6	1,845,857,717	1,907,763,288
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7	37,405,365	35,999,208
ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น	8, 13	71,625,731	60,698,312
ดอกเบี้ยค้างรับ		522	507
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		162,092	153,684
สินทรัพย์อื่น		14,293	13,072
รวมสินทรัพย์		1,955,065,720	2,004,628,071
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13	3,997,426	3,085,770
หนี้สินอื่น		12,116	55,568
รวมหนี้สิน		4,009,542	3,141,338
สินทรัพย์สุทธิ		1,951,056,178	2,001,486,733
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 8.9371 บาท			
(2563: หน่วยลงทุน 320,000,000 หน่วย			
มูลค่าหน่วยละ 9.1266 บาท)			
	9	2,859,872,000	2,920,512,000
ขาดทุนสะสม	10	(908,815,822)	(919,025,267)
สินทรัพย์สุทธิ		1,951,056,178	2,001,486,733
		-	-
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		6.0970	6.2546
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)			
		320,000,000	320,000,000
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประเภทเงินลงทุน	พื้นที่	2564			2563		
		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม*	ร้อยละของ	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม*	ร้อยละของ
				มูลค่าเงินลงทุน			มูลค่าเงินลงทุน
		(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 6)							
โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม							
และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา							
ที่ตั้ง บริเวณหาดเลวอง อาคารเลขที่ 38/2 หมู่ 3 ตำบลบ่อสุค							
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี							
สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมเซ็นทารา 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	1,845,857,717	100.00	3,135,975,851	1,907,763,288	100.00
รวมเงินลงทุน		3,135,975,851	1,845,857,717	100.00	3,135,975,851	1,907,763,288	100.00

* เป็นมูลค่าที่ไม่รวมค่าเช่าค้างรับ

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2564	2563
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	13	183,545,571	183,545,571
รายได้ดอกเบี้ย	13	51,707	73,709
รายได้อื่น		200,011	1,184,555
รวมรายได้		183,797,289	184,803,835
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	12.1, 13	3,206,221	3,245,081
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	12.2, 13	1,057,815	1,081,694
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	12.3, 13	634,689	649,016
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		525,241	690,276
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและการบริหารกองทุน		1,330,307	1,448,056
รวมค่าใช้จ่าย		6,754,273	7,114,123
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		177,043,016	177,689,712
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	6	(61,905,571)	(58,645,571)
รวมรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(61,905,571)	(58,645,571)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		115,137,445	119,044,141

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	<u>หมายเหตุ</u>	<u>2564</u>	<u>2563</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		177,043,016	177,689,712
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าชุดธรรม			
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์		(61,905,571)	(58,645,571)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		115,137,445	119,044,141
การคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	9	(60,640,000)	(57,856,000)
การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	11	(104,928,000)	(104,320,000)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(50,430,555)	(43,131,859)
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี		2,001,486,733	2,044,618,592
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี		1,951,056,178	2,001,486,733
		-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	115,137,445	119,044,141
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	(10,927,419)	(15,545,571)
ดอกเบี้ยค้างรับ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(15)	1,413
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(8,408)	80,504
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(1,221)	(459)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น (ลดลง)	911,656	(817,221)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(43,452)	23,379
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม		
ของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์	61,905,571	58,645,571
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	166,974,157	161,431,757
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การจ่ายคืนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(60,640,000)	(57,856,000)
เงินสดจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(104,928,000)	(104,320,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(165,568,000)	(162,176,000)
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	1,406,157	(744,243)
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันต้นปี	35,999,208	36,743,451
เงินสดและเงินฝากธนาคาร ณ วันสิ้นปี (หมายเหตุ 7)	37,405,365	35,999,208

-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ลักษณะของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

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

กองทุนรวมฯ จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2551

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2563 กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คือโครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์บีช รีสอร์ท สมุย

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

2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทุนรวมฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ดังนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม โดยการจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมฯ เกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล 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 มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

3. เกณฑ์ในการจัดหางบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนรวมฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ตามอัตราที่ระบุในสัญญาเช่าโดยถือตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนรวมฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนรวมฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ผู้จัดการกองทุนรวมฯ กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ราคาทุนของสิทธิการเช่าดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยการประเมินราคาจะต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินราคารายเดียวกันติดต่อกันเกินสองครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

4.3 เครื่องมือทางการเงิน

กองทุนรวมฯ รับรู้รายการเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยต้นทุนในการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินนั้นจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทันทีเมื่อเกิดขึ้น

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่า

กองทุนรวมฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรกเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

กองทุนรวมฯ จัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

หนี้สินทางการเงินจะถูกตัดรายการเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น

4.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

กองทุนรวมจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ

4.5 สัญญาเช่า

ณ วันที่เริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทุนรวมจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทุนรวมบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่ลงทุนในส่วนได้เสียของกองทุนรวมฯ ตั้งแต่ร้อยละ 10 ของส่วนได้เสียทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกกองทุนรวมฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนรวมฯ บริษัทจัดการ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนรวมฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

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

4.7 ประเมินการหนีสิน

กองทุนรวมฯจะบันทึกประมาณการหนีสินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนรวมฯจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกองทุนรวมฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.8 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนรวมฯไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร

4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนีสินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนรวมฯใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนีสินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนีสินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนีสินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน แบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทุนรวมฯจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกองทุนรวมฯจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้

6. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	1,907,763	1,966,409
หัก: ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(61,905)	(58,646)
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	1,845,858	1,907,763

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

- 1) สัญญาเช่าที่ดินจากบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด (“CSBR”) และสัญญาเช่าอาคารโรงแรม เซ็นทารา 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 แล้วแต่กรณีทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 26 นับจากปีแรกของระยะเวลาเช่า และคู่สัญญาจะร่วมกันเจรจายละเอียดในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จภายในปีที่ 27 นับจากปีแรกของระยะเวลาเช่า

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

ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทุนรวมฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรมและรับรู้ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)			
		ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
โครงการ	วิธีการประเมิน	มูลค่าตามราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม		31 ธันวาคม	
		2564	2563	2564	2563
โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา	วิธีพิจารณาจากรายได้	1,846	1,908	62	59

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ดังนี้

ข้อสมมติฐาน	2564 และ 2563	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	6.50	มูลค่ายุติธรรมลดลง

7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทุนรวมฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	
	2564	2563	2564	2563
เงินฝากประเภทกระแสรายวัน				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2	2	-	-
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	37,403	35,997	0.100	0.100
รวมเงินสดและเงินฝากธนาคาร	37,405	35,999		

8. ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
ลูกหนี้จากการให้เช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
อายุหนี้ค้างชำระ		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	14,484	14,061
รวม	14,484	14,061
ลูกหนี้อื่น		
ค่าเช่าค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	57,142	46,637
รวมลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น	71,626	60,698

9. ทุนที่ได้รับจากหน่วยลงทุน/การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

	2564	2563	2564		2563	
	มูลค่าหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	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	9.1266	9.3074	320,000	2,920,512	320,000	2,978,368
หัก คืนมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.1895)	(0.1808)	-	(60,640)	-	(57,856)
ณ วันปลายปี	8.9371	9.1266	320,000	2,859,872	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

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

เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 15.04 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0470 บาท จากเดิม 9.0801 บาท เหลือ 9.0331 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 18 มิถุนายน 2564

เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 15.20 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0475 บาท จากเดิม 9.0331 บาท เหลือ 8.9856 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 20 กันยายน 2564

เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 15.52 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0485 บาท จากเดิม 8.9856 บาท เหลือ 8.9371 บาท และจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 21 ธันวาคม 2564

10. ขาดทุนสะสม

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมมีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
ณ วันที่ 1 มกราคม	(919,025)	(933,749)
หัก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี	115,137	119,044
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(104,928)	(104,320)
ณ วันปลายปี	(908,816)	(919,025)

11. การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประโยชน์ตอบแทนที่จ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียด ดังนี้

2564			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
24 กุมภาพันธ์ 2564	1 ตุลาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2563	0.0814	26,048
21 พฤษภาคม 2564	1 มกราคม 2564 ถึง 31 มีนาคม 2564	0.0830	26,560
23 สิงหาคม 2564	1 เมษายน 2564 ถึง 30 มิถุนายน 2564	0.0820	26,240
23 พฤศจิกายน 2564	1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564	0.0815	26,080
			104,928
2563			
วันที่อนุมัติ	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	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
23 พฤศจิกายน 2563	1 กรกฎาคม 2563 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563	0.0795	25,440
			104,320

12. ค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ มีรายละเอียดดังนี้

12.1. ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

12.2 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

12.3 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

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

13. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนรวมฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนรวมฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2564	2563	(หน่วย: พันบาท) นโยบายการกำหนดราคา
บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเทลแมนเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	183,546	183,546	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	3,206	3,245	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12.1
ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,058	1,082	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12.2
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ดอกเบี้ยรับ	52	74	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 7
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	635	649	ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 12.3

ยอดคงค้างระหว่างกองทุนรวมฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2564	2563
บริษัท เซ็นทรัลสมุยไฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น (หมายเหตุ 8)	71,626	60,698
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 7)	37,403	35,997
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	159	54
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร (หมายเหตุ 7)	2	2
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	264	91
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	809	272

สัญญาสำคัญที่กำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

14. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทุนรวมฯที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

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

ในปี 2564 และ 2563 กองทุนรวมฯมีรายได้จากลูกค้ารายรายใหญ่จำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 184 ล้านบาท และ 184 ล้านบาท ตามลำดับ

15. ภาระผูกพัน

กองทุนรวมฯมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าบริการและค่าธรรมเนียมต่างๆตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาและหนังสือชี้ชวน

16. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,846	1,846

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	1,908	1,908

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

17. เครื่องมือทางการเงิน

17.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนรวมฯ ตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินสด และเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ดอกเบี้ยค้างรับและค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น ฝ่ายบริหารของกองทุนรวมฯ ควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีการคัดสรรการปฏิบัติหน้าที่ของกองทุนรวมฯ ตามสัญญาเช่าช่วงจากบริษัท โรงแรม เซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) เพื่อเป็นประกันในกรณีที่กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ ดังนั้นกองทุนรวมฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการเรียกชำระหนี้ดังกล่าว จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนรวมฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากธนาคาร สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	2564				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	37	-	37	0.100
ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น	-	-	72	72	-
	-	37	72	109	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	4	4	-
	-	-	4	4	

(หน่วย: ล้านบาท)

	2563				อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตรา ดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	36	-	36	0.100
ลูกหนี้จากการให้เช่าและลูกหนี้อื่น	-	-	61	61	-
	-	36	61	97	
หนี้สินทางการเงิน					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	3	3	-
	-	-	3	3	

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กองทุนรวมฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

17.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนรวมฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนรวมฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

18. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกองทุนรวมฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทุนรวมฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.002:1 (2563: 0.002:1)

19. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2565