KASIKORNTHAI

รายงานประจำปี

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม
และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF)
สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559
ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรม
และรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF)

รายงานประจำปี
ณ 31 ธันวาคม 2559

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

บริการทุกระดับประทับใจ

สารบัญ

สาส์นจากบริษัทจัดการ	1
ส่วนการดำเนินกิจการของกองทุนรวม	5
ผลการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย	9
ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา	11
รายละเอียดแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท	14
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน	14
รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา	16
รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี	18
รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบปีบัญชี	18
รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม	18
ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม	18
แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	19
รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์	20
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	23
ประวัติการจ่ายเงินปันผล	52
รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา	52
รายชื่อผู้จัดการกองทุน	52

สาส์นจากบริษัทจัดการ

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ขอนำส่งรายงานประจำปี 2559 สำหรับการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทาราภายใต้การจัดการของบริษัท ประจำงวดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 มายังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่าน โดยในรายงานประจำปีฉบับนี้ประกอบด้วยรายละเอียดการลงทุนของกองทุนรวม รายงานผลการดำเนินการและรายละเอียดทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมทั้งงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี นอกจากนี้ในรายงานประจำปีฉบับนี้ยังจะได้นำเสนอข้อมูลสภาวะตลาดของโรงแรมและรีสอร์ทบนเกาะสมุย เพื่อให้ท่านได้ทราบข้อมูลสภาวะของธุรกิจดังกล่าวโดยรวมในปี 2559 ที่ผ่านมาอีกด้วย

ปี 2559 ไตรมาสแรก เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.2 สูงกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ร้อยละ 2.8 ได้แรงหนุนจากการใช้มาตรการการคลังเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจชดเชยผลกระทบจากรายได้ภาคเกษตรตกต่ำต่อเนื่องผ่านโครงการประชารัฐ ทำให้ยอดขายสินค้าอุปโภคที่ไม่คงทนยังคงขยายตัวต่อเนื่อง แต่สินค้าคงทนยังคงหดตัวหลังจากมีมาตรการลดหย่อนภาษีการกระตุ้นการใช้จ่ายในช่วงปลายปีและปัจจัยชั่วคราวจากการเร่งซื้อรถยนต์ นอกจากนี้การส่งออกสินค้าและบริการสุทธิที่เร่งตัวขึ้น ผลจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เร่งตัวมาที่ร้อยละ 15 จากร้อยละ 3.7 ในไตรมาสก่อน ซึ่งส่งผลดีต่อธุรกิจที่เกี่ยวเนื่องเช่น โรงแรม ภัตตาคารและค้าปลีก รวมทั้งส่งออกที่พลิกกลับมาขยายตัวได้เล็กน้อยสวนทางตลาดภูมิภาคที่ยังคงหดตัวเนื่องจากมีปัจจัยชั่วคราวจากการส่งออกทองคำและรายการพิเศษ อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคส่งออกยังมีความไม่แน่นอนอยู่ท่ามกลางเศรษฐกิจโลกที่ยังคงเปราะบาง และราคาสินค้าโภคภัณฑ์ยังคงซบเซา ทั้งนี้ในไตรมาสแรกไทยเกินดุลบัญชีเดินสะพัดทำสถิติสูงสุดรายไตรมาสที่ 16.4 พันล้านเหรียญสหรัฐ ประกอบกับมีเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและเงินลงทุนในตลาดพันธบัตรไทยหลังจากมุมมองต่อการปรับขึ้นดอกเบี้ยสหรัฐถูกเลื่อนอยู่ราวครึ่งปีหลังภายหลังการปรับเพิ่มครั้งแรกเมื่อปลายปี 2558 ภายหลังจากตัวเลขเศรษฐกิจสำคัญของสหรัฐอ่อนแรงลง จึงมีกระแสเงินทุนไหลกลับเข้ามาลงทุนในตลาดเกิดใหม่รวมทั้งไทย ส่งผลให้เงินบาทแข็งค่าขึ้นมาปิดที่ 35.10 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนมีนาคม

ไตรมาสสอง เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.5 ดีกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ร้อยละ 3.2 มีแรงหนุนจากภาคการท่องเที่ยวและการใช้จ่ายภาครัฐ ในขณะที่การบริโภคภาคเอกชนปรับดีขึ้นผลจากรายได้ภาคเกษตรที่พลิกกลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 8 ไตรมาส ประกอบกับหลายครัวเรือนภาระหนี้รถยนต์คันแรกเมื่อ 5 ปีก่อนเริ่มทยอยสิ้นสุดลง จะส่งผลดีกับกำลังซื้อและความเชื่อมั่นของครัวเรือนในการใช้จ่ายในระยะต่อไป ตลอดจนภาครัฐยังคงมีมาตรการเพื่อประคอง

กำลังซื้อในประเทศออกมาเป็นระยะ เช่น มาตรการช่วยเหลือเกษตรกร และมาตรการลดหย่อนภาษีในช่วงเทศกาลสงกรานต์ นอกจากนี้ภาครัฐมีการเปิดขายซองประมูลโครงการลงทุนภาครัฐหลายโครงการเช่น รถไฟฟ้าในกรุงเทพมหานคร มอเตอร์เวย์ และรางคู่ จะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของการลงทุนและธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง ขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าที่ไม่รวมทองคำยังคงหดตัวในทิศทางเดียวกับภูมิภาค เนื่องจากเศรษฐกิจประเทศคู่ค้าฟื้นตัวช้าและปัญหาเชิงโครงสร้าง อย่างไรก็ตาม ดุลบัญชีเดินสะพัดยังคงเกินดุลต่อเนื่องผลจากรายได้ภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวดีต่อเนื่อง และมูลค่าการนำเข้าที่ยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้สภาพคล่องในระบบยังคงเพิ่มขึ้น และค่าเงินบาทยังคงแข็งค่าต่อเนื่องจากไตรมาสแรก แม้ว่าในระหว่าง ไตรมาสจะมีการอ่อนค่าลงบ้างผลจากความกังวลต่อการปรับขึ้นดอกเบี้ยของสหรัฐช่วงกลางปี แต่ความกังวลดังกล่าวได้ถูกเลื่อนออกไปหลังจากผลประชามติแยกตัวของสหราชอาณาจักรจากกลุ่มยูโรอย่างเหนือความคาดหมายของตลาดเมื่อวันที่ 23 มิถุนายนที่ผ่านมา จะส่งผลให้ในช่วงเปลี่ยนผ่าน 2 ปีข้างหน้าเกิดความไม่แน่นอนต่อเศรษฐกิจสหราชอาณาจักร กลุ่มยูโรและเศรษฐกิจโลก

ไตรมาสสาม เศรษฐกิจไทยขยายตัวชะลอลงเหลือร้อยละ 3.2 ต่ำกว่าคาดการณ์ของตลาดที่ร้อยละ 3.4 เนื่องจากการใช้จ่ายภาครัฐแผ่วลงหลังจากที่เร่งเบิกจ่ายไปในช่วงก่อนหน้า รวมทั้งปัจจัยชั่วคราวจากทั้งมาตรการลดหย่อนภาษีสำหรับค่าใช้จ่ายท่องเที่ยวและอาหารในช่วงเทศกาลสงกรานต์ ตลอดจนมีการเปิดตัวรถยนต์รุ่นใหม่และการส่งเสริมการขายในช่วงไตรมาสสองที่ช่วยทำให้การใช้จ่ายครัวเรือนเร่งตัวขึ้นทั้งสินค้าคงทนและไม่คงทน อย่างไรก็ตาม รายได้ภาคเกษตรที่เริ่มพลิกกลับมาเป็นบวกหลังจากหดตัวมา 3 ปีต่อเนื่อง จะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของอุปสงค์ในประเทศ อย่างไรก็ตาม การส่งออกที่ฟื้นตัวได้บ้างท่ามกลางเศรษฐกิจโลกที่ยังคงเปราะบาง ประกอบกับภาคการท่องเที่ยวที่เร่งตัวขึ้นมาขยายตัวร้อยละ 12 จากปีก่อนดีขึ้นจากร้อยละ 8 ในไตรมาสก่อน แม้ว่าช่วงกลางเดือนสิงหาคมมีเหตุระเบิดใน 7 จังหวัดท่องเที่ยวภาคใต้จะกระทบความเชื่อมั่นนักท่องเที่ยวช่วงสั้นก็ตาม ส่งผลให้ในช่วง 9 เดือนแรกดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลทำสถิติสูงสุดเป็น 36.1 พันล้านเหรียญสหรัฐซึ่งสูงเกินกว่ายอดรวมในปีก่อนไปแล้ว ซึ่งจะช่วยสนับสนุนการขยายตัวของเศรษฐกิจในไตรมาสนี้ รวมทั้งยังเป็นปัจจัยกดดันเงินบาทให้แข็งค่าขึ้นต่อเนื่องมาปิดที่ 34.6 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนกันยายน นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อที่กลับมาเป็นบวกต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 6 จากราคาอาหารสดและพลังงานที่เพิ่มขึ้นช่วยลดความกังวลต่อภาวะเงินฝืดและลดแรงกดดันต่อการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลงอีกหลังจากมีการปรับลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.5 ซึ่งเป็นระดับต่ำสุดในรอบกว่า 6 ปี ประกอบกับมาตรการกระตุ้นทางการคลังที่ภาครัฐทยอยออกมา ได้เข้ามาช่วยสนับสนุนการเติบโตของเศรษฐกิจเป็นระยะอยู่แล้ว พร้อมกับการเดินหน้าแผนการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานในระยะเร่งด่วนปี 2558-2559 ให้เกิดผลเป็นรูปธรรมเพื่อเชื่อมโยงการคมนาคมภายในประเทศ

ไตรมาสสี่ เศรษฐกิจไทยยังคงขยายตัวต่อเนื่องแต่ในอัตราที่ชะลอลงจากไตรมาสก่อนด้วยแรงหนุนจากการใช้จ่ายภาครัฐและการส่งออกที่เริ่มฟื้นตัว ขณะที่การใช้จ่ายภาคเอกชน

ขยายตัวชะลอลงในช่วงไว้อาลัยจากความสูญเสียอันยิ่งใหญ่ของปวงชนชาวไทยกับการสวรรคตของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช ทำให้บรรยากาศในการใช้จ่ายภาคเอกชนยังคงไม่กลับสู่สภาวะปกติ ขณะที่ในช่วงปลายปีมาตรการลดหย่อนภาษีเพิ่มเติมจากการใช้จ่ายและท่องเที่ยวมาช่วยหนุนการใช้จ่ายในช่วงเทศกาลได้บ้าง นอกจากนี้ภาคท่องเที่ยวยังได้รับจากผลกระทบของการปราบปรามทัวร์ผิดกฎหมายซึ่งส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวจีน ขณะที่ภาครัฐมีการออกมาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียมวีซ่าชั่วคราวได้จูงใจนักท่องเที่ยวกลับมาเที่ยวไทยในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวมีสัญญาณการฟื้นตัวในเดือนธันวาคมหลังจากหดตัวมาในช่วงสองเดือนก่อน นอกจากนี้ การส่งออกที่พลิกกลับมาขยายตัวร้อยละ 3.6 ในไตรมาสสี่ จากที่หดตัวร้อยละ 2.0 ในครึ่งปีแรก ซึ่งสอดคล้องกับการส่งออกของภูมิภาคที่ปรับตัวดีขึ้นจากการส่งออกสินค้าโภคภัณฑ์ปรับดีขึ้น และการที่จีนมีการนำเข้าสินค้าวัตถุดิบไปเพื่อผลิตส่งออกไปสหรัฐก่อนที่ผู้นำใหม่สหรัฐจะเข้ามารับตำแหน่งในช่วงกลางเดือนมกราคม ปัจจัยดังกล่าวทำให้ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลต่อเนื่อง ทั้งปี 2559 เกินดุลบัญชีเดินสะพัดรวม 4.64 หมื่นล้านดอลลาร์สหรัฐ คิดเป็นร้อยละ 11.6 ของจีดีพี นับเป็นการเกินดุลมากสุดเป็นประวัติศาสตร์ ซึ่งสูงเกือบสองเท่าของเงินทุนไหลออกสุทธิในช่วงเวลาเดียวกัน ทำให้เสถียรภาพทางด้านต่างประเทศของเศรษฐกิจไทยยังคงอยู่ในเกณฑ์ดี จึงไม่ถูกกระทบมากนักในช่วงกระแสเงินทุนไหลออกจากตลาดเกิดใหม่ในช่วงมีความไม่แน่นอนของขนาดการปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยของสหรัฐผลจากนโยบายที่มุ่งเน้นการเติบโตภายในประเทศของประธานาธิบดีใหม่ของสหรัฐที่จะเข้ามาบริหารประเทศตั้งแต่เดือนมกราคมปี 2560 เป็นต้นไป ส่งผลให้เงินบาทอ่อนค่าลงมาปิดที่ 35.8 บาทต่อดอลลาร์สหรัฐ ณ สิ้นเดือนธันวาคม อ่อนค่าลงร้อยละ 3.6 จากปลายเดือนกันยายน อย่างไรก็ตาม เงินบาทยังคงแข็งค่าร้อยละ 0.5 จากปลายปีก่อน ซึ่งยังคงแข็งค่ากว่าค่าเงินมาเลเซียและฟิลิปปินส์ที่อ่อนค่าลงในช่วงร้อยละ 4.2-5.3 แต่อ่อนค่ากว่าค่าเงินอินโดนีเซียซึ่งแข็งค่าร้อยละ 2.6 ในปี 2559

ในปี 2559 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาประเทศไทย จำนวน 32.59 ล้านคน ขยายตัวร้อยละ 8.91 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ซึ่งมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาประเทศไทยจำนวน 29.92 ล้านคน โดยในปีที่ผ่านมา ประเทศไทยถือเป็นสถานที่ยอดนิยมสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีน รองลงมาเป็นชาติฮ่องกง และมาเลเซีย ขณะนักท่องเที่ยวในโซนยุโรป ก็ยังคงมองว่าประเทศไทยเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่น่าสนใจ ส่งผลให้การท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มการเติบโตเป็นบวก ปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากการขยายตัวของสายการบินต้นทุนต่ำ รวมถึงการเพิ่มเที่ยวบินตรง โดยเฉพาะเที่ยวบินระหว่างไทย-จีน ซึ่งในส่วนของการเดินทางมาท่องเที่ยวสมุยนั้น มีสายการบินที่เปิดให้บริการเส้นทางใหม่ระหว่างสมุย-เฉิงตู ประเทศจีน โดยให้บริการสัปดาห์ละ 4 เที่ยวบิน เพื่อรองรับผู้โดยสารจากประเทศจีนที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งการขยายตัวของสนามบินนานาชาติไปตามหัวเมืองหลักรอบนอกกรุงเทพมหานคร เช่น เชียงใหม่ ภูเก็ต กระบี่ พัทยา รวมถึงสมุย ถือเป็นการกระตุ้นการเติบโตของธุรกิจโรงแรม

สำหรับสรุปผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทาราภายใต้การจัดการของบริษัทในปี 2559 ที่ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย กองทุนมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เท่ากับ 2,334.46 ล้านบาท คิดเป็นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 7.2952 บาท โดยในรอบการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 141.44 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนรวมมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าทรัพย์สิน จำนวน 132.00 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมคงเหลือกำไรสุทธิ 9.44 ล้านบาท ประกอบกับในช่วงไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา กองทุนรวมมีรายได้พิเศษจากเงินสมทบที่บริษัทจัดการจ่ายให้แก่กองทุนรวม เพื่อแก้ไขผลกระทบจากการปรับลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วง จำนวน 124.85 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจำนวน 134.29 ล้านบาท

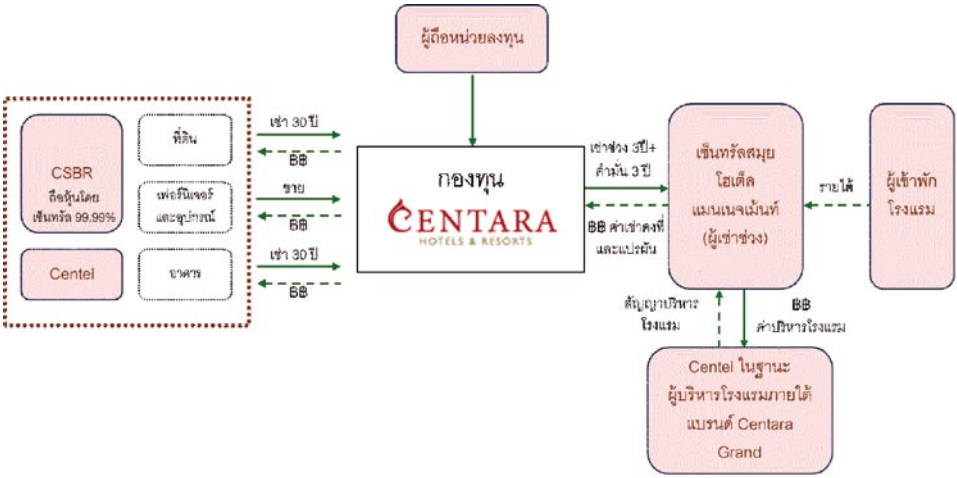
สุดท้ายนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ขอขอบคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ให้ความไว้วางใจบริษัทในการบริหารเงินลงทุนของท่าน ทั้งนี้ บริษัทยังคงมุ่งมั่นพัฒนาการให้บริการที่ให้ความสะดวกสบายสูงสุด พร้อมทั้งรักษามาตรฐานในการบริหารกองทุนที่มีประสิทธิภาพ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดไป

ส่วนการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ข้อมูลกองทุนรวม

1. ชื่อกองทุน	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (Centara Hotels & Resorts Leasehold Property Fund)
2. ชื่อกองทุน	CTARAF
3. ประเภทกองทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
4. เงินทุนจดทะเบียน	3,200,000,000 บาท
5. อายุกองทุน	ไม่กำหนดอายุโครงการ
6. ชื่อบริษัทจัดการกองทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด
7. ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
8. ผู้เช่าช่วง	บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด
9. ผู้บริหารโรงแรม	บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)

โครงสร้างของกองทุนรวม

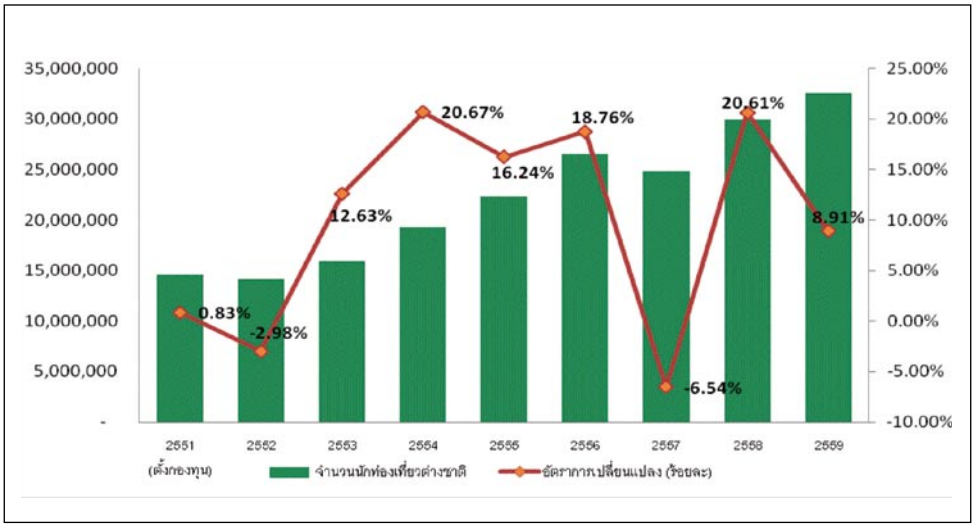


สภาวะตลาดการท่องเที่ยวของประเทศไทยและการท่องเที่ยวบนเกาะสมุย ปี 2559

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทย

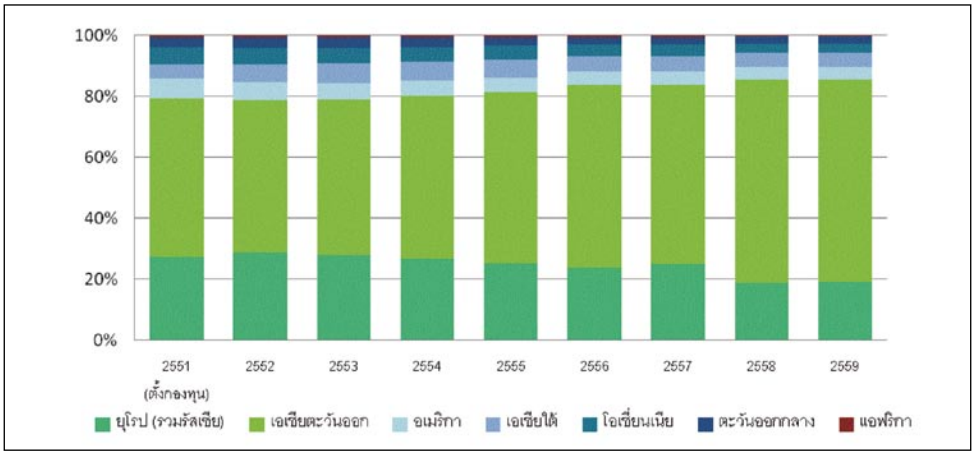
ในปี 2559 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาประเทศไทย จำนวน 32,588,303 คน ขยายตัวร้อยละ 8.91 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา ซึ่งมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาประเทศไทย จำนวน 29,923,185 คน โดยเป็นผลจากนักท่องเที่ยวกลุ่มหลัก คือ นักท่องเที่ยวชาวจีนและมาเลเซีย ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.34 และ 3.36 ตามลำดับ หากจำแนกนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทยตามสัญชาติ พบว่า ในปี 2559 นักท่องเที่ยวมีการขยายตัวในเกือบทุกภูมิภาค เช่น ภูมิภาคเอเชียตะวันออก อเมริกา ตะวันออกกลาง เอเชียใต้ รวมถึงยุโรป จากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวชาวรัสเซีย ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากความเชื่อมั่นที่ดีขึ้นของชาวรัสเซียในการที่จะใช้จ่ายและเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยสำหรับในภูมิภาคเอเชีย ประเทศไทยถือเป็นหนึ่งในสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมของชาวรัสเซีย

แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทยและอัตราการเปลี่ยนแปลง ในช่วงปี 2551-2559



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

แสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทย (แบ่งตามเชื้อชาติ) ในช่วงปี 2551-2559

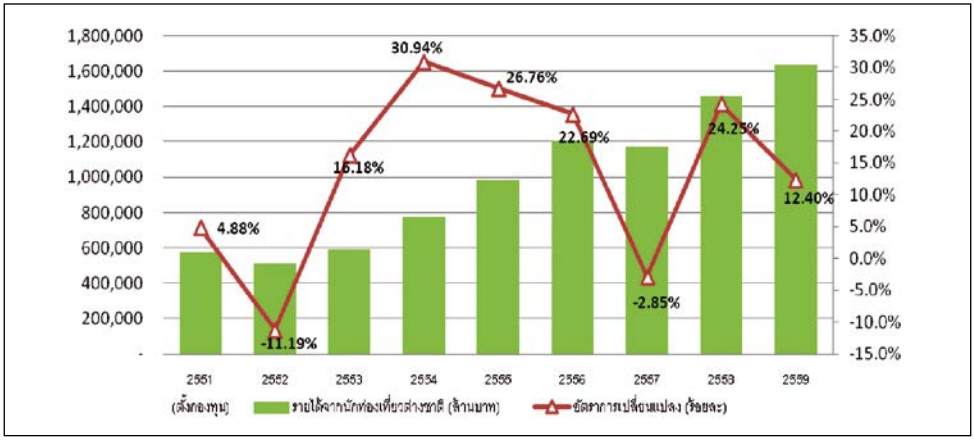


ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

รายได้จากการท่องเที่ยวไทย

ในปี 2559 รายได้จากการท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาท่องเที่ยวไทย มีมูลค่า 1,637,832 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 12.40 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยนักท่องเที่ยวจากกลุ่มประเทศเอเชียตะวันออกเป็นกลุ่มที่สร้างรายได้หลัก คิดเป็น 871,676 ล้านบาท รองลงมาคือนักท่องเที่ยวยุโรปสร้างรายได้ 458,304 ล้านบาท

แสดงรายได้และอัตราการเปลี่ยนแปลงรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในช่วงปี 2551-2559



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

การท่องเที่ยวบนเกาะสมุย

จากข้อมูลสถิติการขนส่งทางอากาศ พบว่า จำนวนผู้โดยสารที่เดินทางมาเกาะสมุยมีอัตราการเติบโตมาโดยตลอด ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่กรมการบินพลเรือนได้อนุมัติ ให้สนามบินสมุยสามารถรับเที่ยวบินเข้า-ออกเพิ่มขึ้นจากเดิมวันละ 36 เที่ยวบิน เป็นวันละ 50 เที่ยวบิน ในช่วงปลายปี 2557 นอกจากนี้ การเดินทางมาท่องเที่ยวบนเกาะสมุยในปี 2559 นั้น ยังได้รับปัจจัยบวกจากการที่สายการบินเปิดให้บริการเที่ยวบินตรงเส้นทางใหม่ระหว่าง สมุย-เฉิงตู ประเทศจีน โดยให้บริการสัปดาห์ละ 4 เที่ยวบิน เพื่อรองรับผู้โดยสารจากประเทศจีนที่เพิ่มมากขึ้น

อุปทานของโรงแรมบนเกาะสมุย

อุปทานโรงแรมบนเกาะสมุย มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะมีโรงแรมที่เปิดให้บริการ บริเวณหาดเฉวง บ่อผุด เชิงมน และหาดปลายแหลม เพิ่มขึ้นโดยประมาณ 1,200 ห้อง ในช่วงปี 2560-2562 ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุปทานโรงแรมบนเกาะสมุยนั้น สอดคล้องกับแนวโน้มการเติบโตของความต้องการเข้าพักโรงแรมที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น จากการเดินทางที่สะดวกมากขึ้นและจำนวนนักท่องเที่ยวที่ขยายตัว อย่างไรก็ตามการเพิ่มขึ้นของอุปทานนั้น อาจส่งผลกระทบต่อการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมบนเกาะสมุย ทั้งในด้านของอัตราการเข้าพัก (Occupancy rate) และอัตราค่าห้องพัก (ADR)

อุปทานห้องพักบนเกาะสมุยในช่วงปี 2560-2562

โรงแรม	ที่ตั้ง	จำนวนห้อง	คาดการณ์วันเปิดบริการ
Holiday Inn Express Bophut	หาดบ่อผุด	200	ไตรมาสที่ 4 ปี 2561
Holiday Inn Resort Bophut	หาดบ่อผุด	150	ไตรมาสที่ 4 ปี 2561
The Library Koh Samui	หาดเฉวง	20 ห้องเพิ่มจากเดิม	มิถุนายน 2560
Sala Chaweng	หาดเฉวง	140	ไตรมาสที่ 3 ปี 2560
COSI Hotel by Centara	หาดเฉวง	150	ไตรมาสที่ 3 ปี 2560
Ibis Style Samui	หาดเฉวง	129	ไตรมาสที่ 3 ปี 2560
The Park Island Resort	หาดเฉวง	130	จะแจ้งให้ทราบต่อไป
Sofitel So Samui	หาดเชิงมน	83	2562
X2 Vibe Samui Nautilus Residence	หาดปลายแหลม	40	ไตรมาสที่ 2 ปี 2560
The Ritz-Carlton, Samui	หาดปลายแหลม	175	กรกฎาคม 2560

ที่มา : C9 Hotelworks Market Research

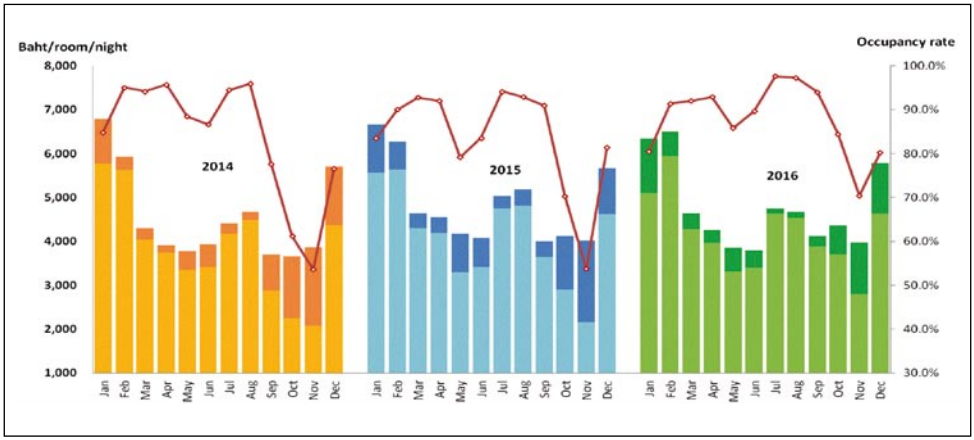
แนวโน้มการท่องเที่ยวบนเกาะสมุยในปี 2560

การท่องเที่ยวบนเกาะสมุยในปี 2560 มีแนวโน้มการเติบโตของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทยและเกาะสมุย โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการที่สายการบินบางกอกแอร์เวย์สให้ความสำคัญกับกลุ่มลูกค้าจีน โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าจากมณฑลที่เป็นเขตอุตสาหกรรม เช่น กว่างโจว เฉินตู ฉงชิ่ง ซึ่งถือเป็นตลาดที่มีกำลังการซื้อสูง ซึ่งในปี 2559 ได้เปิดให้บริการเส้นทางระหว่างสมุย-เฉินตู และสมุย-กว่างโจว และมีแผนที่จะเปิดให้บริการเที่ยวบินตรงจากสมุยไปยังเมืองสำคัญต่างๆ ในประเทศจีนมากขึ้น รวมถึงมีแผนที่จะเข้าร่วมงาน Trade Show ตามมณฑลต่างๆ ที่มีศักยภาพของประเทศจีน เพื่อขยายฐานลูกค้า ซึ่งจะส่งผลดีต่อการท่องเที่ยวบนเกาะสมุย

ผลการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย

ผลการดำเนินงานของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ในปี 2559 มีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า และอยู่ในระดับที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับคู่แข่งโดยตรง โดยอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ปี 2559 อยู่ที่ร้อยละ 88.12 เพิ่มขึ้นจากปีที่ผ่านมาที่ร้อยละ 83.70 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (Average Room Rate) ในปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 5,074 บาทต่อห้องต่อวัน เพิ่มขึ้นจาก 4,900 บาทต่อห้องต่อวันโดยประมาณในปี 2558 ทำให้รายได้ต่อห้องพัก (REVPAR) ของโรงแรมโดยเฉลี่ยปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 4,471 บาทต่อห้องต่อวัน เพิ่มขึ้นจาก 4,101 บาทต่อห้องต่อวันโดยประมาณในปีที่ผ่านมา

อัตราค่าห้องพัก, อัตราการเข้าพัก และอัตรา RevPar
โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ในช่วงปี 2557-2559



ที่มา : โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย

อัตราค่าห้องพัก, อัตราการเข้าพัก และอัตรา RevPar ปี 2559
โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย (Centara Grand Beach Resort Samui)
และโรงแรมคู่แข่ง

		2016												2016
		Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	
Average Occupancy	CGBR	80.5%	91.4%	90.2%	93.0%	85.8%	89.6%	97.7%	97.3%	94.0%	84.5%	70.4%	80.2%	88.12%
Rate (%)	Peers	90.9%	79.5%	75.2%	74.21%	69.5%	79.1%	90.2%	91.6%	84.9%	78.2%	56.5%	72.1%	78.65%
Average Room Rate	CGBR	6,340	6,505	4,649	4,260	3,858	3,791	4,743	4,668	4,126	4,374	3,972	5,779	5,074.2
(Baht/Room/Day)	Peers	5,488	5,688	4,835	3,784	4,624	3,539	4,886	5,335	3,613	3,722	3,380	5,180	4,422.8
RevPar	CGBR	5,101	5,946	4,278	3,960	3,311	3,398	4,632	4,542	3,880	3,694	2,797	4,635	4,471.6
(Baht/Room/Day)	Peers	4,967	4,765	3,867	2,995	2,602	2,807	4,486	4,867	3,055	2,902	1,933	3,675	3,478.5

ที่มา : โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ("กองทุนรวม") ได้เข้าลงทุนในอาคารโครงการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ("โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์") โดยการเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี และได้จัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว โดยการให้บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด ("เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ล", "ผู้เช่าช่วง") เป็นผู้เช่าช่วงโรงแรมดังกล่าว ตามสัญญาเช่าช่วงโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ ระหว่างกองทุนรวมและเซ็นทรัลสมุยโฮเต็ล ฉบับลงวันที่ 25 กันยายน 2551 ("สัญญาเช่าช่วง") โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี และกองทุนรวมตกลงให้คำมั่นให้สิทธิการเช่าแก่เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลอีกคราวละ 3 ปีนับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่า โดยเซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลจะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า

กองทุนรวมและเซ็นทรัลสมุยโฮเต็ล ยังไม่สามารถเจรจาตกลงเข้าทำสัญญาเช่าช่วงฉบับใหม่ภายหลังจากที่สัญญาเช่าช่วงฉบับเดิมครบกำหนดและสิ้นสุดลงในวันที่ 25 กันยายน 2557 ทั้งนี้ตลอดระยะเวลาที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลยังครอบครองและประกอบกิจการโรงแรมบนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งถือเป็นการครอบครองและใช้งานโดยไม่มีสัญญาเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร โดยกองทุนรวมยังคงได้รับค่าเช่าทุกเดือน ในอัตราเท่ากับร้อยละ 100 ของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ซึ่งกองทุนรวมได้มีการส่งหนังสือไปยังเซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลเพื่อติดตามทวงถามค่าเช่าที่ยังชำระไม่ครบตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วงทุกเดือน

โดยในช่วงปลายปี 2558 เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลได้นำเสนอเงื่อนไขการเช่าช่วงและโครงสร้างค่าเช่าต่อบริษัทจัดการ ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาและเจรจาเงื่อนไขการเช่าเพื่อให้ได้ข้อสรุปที่เป็นประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งในระหว่างปี 2559 บริษัทจัดการได้ดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อให้ความเห็นต่อข้อเสนอ 3 ทางเลือกของเซ็นทรัลสมุยโฮเต็ล และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต่อมาเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2559 บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 ณ ห้อง Lotus Suite 1-4 ชั้น 22 โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์และบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ เซ็นทรัลเวิลด์ เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ของบริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติรับข้อเสนอค่าเช่าช่วงที่ปรับใหม่ของเซ็นทรัลสมุยโฮเต็ล

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม นอกเหนือจากที่เสนอเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2

จากรายงานสารสนเทศของบริษัทจัดการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย วันที่ 28 ตุลาคม และวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 บริษัทจัดการได้แจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2559 โดยมีเนื้อหาสำคัญดังนี้

วาระที่ 1 บริษัทจัดการเห็นสมควรให้ถอนการพิจารณา เพื่อให้บริษัทจัดการและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้มีเวลาศึกษาและหาทางออกอย่างดีที่สุดกับการดำเนินการของกองทุนรวม โดยผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะได้รับรองให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการต่างๆ ซึ่งรวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินเพื่อเจรจาเงื่อนไขการเช่าช่วงเพิ่มเติม กับเซ็นทรัลสมุยโฮเต็ล และแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายเพิ่มเติม เพื่อยืนยันสิทธิของกองทุนรวม และ/หรือ ดำเนินการและพิจารณาเรื่องต่างๆที่เกี่ยวข้อง ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

วาระที่ 2 ถอนการพิจารณา เนื่องจากเรื่องที่พิจารณาวาระที่ 1 และวาระที่ 2 เป็นเรื่องที่มีความเกี่ยวเนื่องกัน

วาระที่ 3 ที่ประชุมมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในเรื่องสิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุรวมและการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อให้เกิดความชัดเจน โดยให้แก้ไขข้อ 29.5.2 และข้อ 34 ของโครงการจัดการกองทุนรวม

ภายหลังจากการจัดประชุม บริษัทจัดการได้ดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งทำหน้าที่ในการศึกษาและแนะนำข้อเสนอการเช่าช่วงทางเลือกอื่นๆและนำเสนอต่อบริษัทจัดการ รวมถึงเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเช่าช่วง เพื่อให้ได้ข้อเสนอที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงได้ว่าจ้างที่ปรึกษาของกองทุนรวม ในการดำเนินการสรรหาผู้เช่าช่วงโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์รายอื่นเพิ่มเติม เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจนอกเหนือจากข้อเสนอ 3 ทางเลือกที่นำเสนอในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2559 ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานความคืบหน้าและการดำเนินการของบริษัทจัดการให้ทราบต่อไป

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุน ซึ่งแบ่งเป็นรายได้จากการให้เช่าทรัพย์สิน ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น รวมทั้งสิ้นจำนวน 232.28 ล้านบาท ในช่วงเดียวกัน กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 90.84 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น ค่าธรรมเนียมต่างๆ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่านายทะเบียน และค่าที่ปรึกษาการลงทุน รวมทั้งสิ้น 8.95 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและบริหาร 27.16 ล้านบาท ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ 52.92 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น 1.81 ล้านบาท ทำให้ในปี 2559 กองทุนรวมมีกำไรจากการดำเนินงาน จำนวน 141.44 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนรวมมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าทรัพย์สิน จำนวน 132.00 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมคงเหลือกำไรสุทธิ 9.44 ล้านบาท ประกอบกับในช่วงไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา กองทุนรวมมีรายได้พิเศษจากเงินสมทบที่บริษัทจัดการ

จ่ายให้แก่กองทุนรวม เพื่อแก้ไขผลกระทบจากการปรับลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วง จำนวน 124.85 ล้านบาท ทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจำนวน 134.29 ล้านบาท ซึ่งในช่วงไตรมาสที่ 1-3 กองทุนรวมมีการจ่ายเงินปันผลแล้วจำนวน 234.72 ล้านบาท ทำให้กองทุนมีขาดทุนสุทธิ จำนวน 100.43 บาท โดยในวันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมมีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 2,334.46 ล้านบาท หรือเท่ากับ 7.2952 บาทต่อหน่วย

ในรอบผลการดำเนินงานระหว่างปี 2559 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือ เซ็นทารา ได้มีการประกาศจ่ายเงินปันผลและลดทุนจดทะเบียนให้แก่ผู้ลงทุนรวมทั้งสิ้น 0.8115 บาทต่อหน่วย โดยมีรายละเอียดแต่ละไตรมาส ดังนี้

ครั้งที่	ระยะเวลาการดำเนินงาน	เงินปันผลจ่ายต่อหน่วย	เงินลดทุนจดทะเบียนต่อหน่วย	รวม
1	1 ม.ค. 2559 - 31 มี.ค. 2559	0.1580	-	0.1580
2	1 เม.ย. 2559 - 30 มิ.ย. 2559	0.4600	-	0.4600
3	1 ก.ค. 2559 - 30 ก.ย. 2559	0.1155	-	0.1155
4	1 ต.ค. 2559 - 31 ธ.ค. 2559	-	0.0780	0.0780

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภท
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ประเภท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558	
	มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	มูลค่าเงินลงทุน	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	2,294,000,000.00	98.27	2,426,000,000.00	98.62
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	43,122,008.40	1.85	30,503,084.86	1.24
พันธบัตรธนาคาร แห่งประเทศไทย	-	0.00	-	0.00
รายได้ค่าเช่าค้างรับ	14,668,604.18	0.63	17,547,728.55	0.71
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	141,094.24	0.00	114,203.24	0.00
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	0.00	-	0.00
รวมทรัพย์สิน	**2,351,931,706.82**	**100.75**	**2,474,165,016.65**	**100.58**
หนี้สิน	(17,469,136.32)	(0.75)	(14,248,999.16)	(0.58)
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	**2,334,462,570.50**	**100.00**	**2,459,916,017.49**	**100.00**

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

มูลค่าทรัพย์สิน	2,351,931,706.82	บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	2,334,462,570.50	บาท
จำนวนหน่วย	320,000,000.0000	บาท
มูลค่าต่อหน่วยลงทุน	7.2952	บาท

อัตราส่วนหมุนเวียนการลงทุนของกองทุนรวม (PTR) : N/A

ข้อมูลเกี่ยวกับการลดทุน

ก) เหตุแห่งการลดทุน

กองทุนมีรายการทางบัญชีที่เป็นค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและรายการมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลดและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยที่ลด

จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด	24,960,000.00	บาท
จำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยที่ลด	0.078	บาทต่อหน่วย

ค) วันปิดสมุดทะเบียนและวันเฉลี่ยเงินคืน

วัดปิดสมุดทะเบียน	6 มีนาคม 2560
วันเฉลี่ยเงินคืน	20 มีนาคม 2560

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทาราได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์พร้อมทั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจ ของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย โดยมีรายละเอียดของการลงทุนดังนี้

โครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย	
ประเภทการใช้งาน	อาคารโรงแรมและรีสอร์ท
ที่ตั้ง	บริเวณหาดเฉวง อาคารเลขที่ 38/2 หมู่ 3 ตำบลบ่อผุด อำเภอสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
โฉนดที่ดินเลขที่	12430 12431 และ 12432
พื้นที่รวม (ไร่)	25-1-4.7 ไร่
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน	บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด
เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและระบบสาธารณูปโภค	บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมฯ	เช่าที่ดินและอาคารรวมระบบสาธารณูปโภค ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุด ณ วันที่ 25 กันยายน 2581 และลงทุนในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม โดยกองทุนรวมสามารถแจ้งความประสงค์การต่ออายุสัญญาและร่วมเจรจาร่วมกับคู่สัญญาเกี่ยวกับรายละเอียดการต่ออายุสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จภายในปีที่ 27 นับจากปีแรกของระยะเวลาการเช่า
จำนวนห้องพัก	202 ห้อง

ขนาดพื้นที่	พื้นที่รวม 38,880 ตร.ม.
ราคาประเมินล่าสุด **โดย บริษัท ซี.ไอ.ที แอพเพรซัล จำกัด** **วิธีการประเมินราคา**	2,294,000,000 บาท (ประเมิน ณ วันที่ 4 ตุลาคม 2559) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
ภาระผูกพัน	- เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินบนที่ดินทั้ง 3 โฉนดข้างต้น ในการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย และอาคารอื่นๆ รวมถึงส่วนควบ และ/หรือ สิ่งปลูกสร้าง ทั้งที่มีอยู่แล้วในปัจจุบัน และรวมถึงที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน - กองทุนได้นำอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่ลงทุนออกหาประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่าช่วง) เป็นระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ 26 กันยายน 2551 เป็นต้นไป เพื่อให้ดำเนินกิจการโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย โดยกองทุนให้คำมั่นแก่ผู้เช่าช่วงในการบอกเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่ลงทุน ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี โดยแจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบระยะเวลาการเช่า ตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงอาคารโครงการ โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ ระหว่างกองทุนกับผู้เช่าช่วง

รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการในรอบปีบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการในรอบปีบัญชี

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ไม่มีการจำหน่ายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม

กองทุนรวมไม่มีการกู้ยืมเงิน

ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม

กองทุนรวมไม่มีการรับประกันรายได้

แบบแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม
ของรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน* (Fund's Direct Expense)	จำนวนเงิน (พันบาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (Management Fee)	3,978.38	0.16
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (Trustee Fee)	795.68	0.03
ค่านายทะเบียน (Registrar Fee)	1,326.13	0.05
ค่าที่ปรึกษาการลงทุน (Advisory Fee)	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ (Operation Fee)	27,155.05	1.10
ค่าตรวจสอบบัญชี (Audit Fee)	150.00	0.01
ค่าธรรมเนียมการใช้เครื่องหมายการค้า (Trademark Permission Fee)	300.00	0.01
ค่าที่ปรึกษากฎหมาย (Legal Fee)	2,697.37	0.11
ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ จัดส่งรายงานถึงผู้ถือหน่วย (Report to Unitholders Expense)	630.23	0.03
ค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินปันผล (Dividend Payment Expense)	376.52	0.02
ค่าบริการงานทะเบียนหน่วยลงทุน (Registrar service Expense)	145.32	0.01
หนี้สงสัยจะสูญ	52,917.66	2.14
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายภายหลังเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่มี	ไม่มี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)**	369.25	0.01
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด (Total Fund's Direct Expenses)* **	**90,841.59**	**3.68**

* ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่หักจากกองทุนรวมได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว

** ค่าใช้จ่ายอื่นที่แต่ละรายการ < ร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

*** ไม่รวมค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

ไทยพาณิชย์ SCB

รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("**ธนาคาร**") ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ("**กองทุนรวม**") ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("**บริษัทจัดการ**") เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2559 นั้น

ธนาคารขอรายงานว่า ตามที่ธนาคารได้มีการติดตามให้บริษัทจัดการดำเนินการชำระเงินค่าเยียวยาให้แก่กองทุนรวมดังความปรากฏในรายงานความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 แล้วนั้น ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทจัดการได้ทำการชำระเงินเยียวยาสำหรับช่วงระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าช่วงตั้งแต่เดือนมกราคม 2556 ถึงเดือนกันยายน 2557 ให้แก่กองทุนรวมแล้ว เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 124,849,404.32 บาท ซึ่งรายละเอียดเกี่ยวกับการเยียวยาความเสียหายต่อกองทุนรวมโดยบริษัทจัดการดังกล่าวได้มีการเปิดเผยไว้แล้วในหนังสือของบริษัทจัดการที่ ลอ.น.06022/2559 เรื่อง แจ้งความคืบหน้ากรณีการปรับลดค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย และการแก้ไขผลกระทบต่อกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2559 อีกทั้ง บริษัทจัดการยังได้มีการเผยแพร่หนังสือฉบับดังกล่าวผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วยแล้ว

อย่างไรก็ดี ธนาคารขอรายงานเพิ่มเติมว่า สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่สัญญาเช่าช่วงเดิมได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 จนกระทั่งถึงปัจจุบัน กองทุนรวมยังคงได้รับรายได้ค่าเช่าจากบริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด ("**ผู้เช่าช่วง**") น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนดไว้ตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงข้อผูกพันที่ได้ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งธนาคารได้มีหนังสือแจ้งไปยังบริษัทจัดการเพื่อติดตามรายได้ของกองทุนรวมในส่วนที่ขาดหายไปมาโดยตลอด โดยธนาคารได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการว่า ที่ผ่านมา บริษัทจัดการได้พยายามเจรจาต่อรองกับผู้เช่าช่วงเพื่อให้กองทุนรวมได้รับค่าเช่าในอัตราเดียวกันกับค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงเดิม และบริษัทจัดการได้มีการติดตามทวงถามให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าที่ยังชำระไม่ครบถ้วนมาโดยตลอดอยู่แล้วทุกเดือนจนถึงปัจจุบัน ทั้งนี้ ธนาคารจะได้ดำเนินการติดตามในเรื่องนี้จากบริษัทจัดการโดยหากมีความคืบหน้าเป็นประการใดแล้ว ธนาคารจะได้รายงานต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ทราบในโอกาสต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(นางสาวชุลีภรณ์ อมรจิตรานนท์)
ผู้อำนวยการปฏิบัติการธุรกิจบริการหลักทรัพย์
ผู้ดูแลผลประโยชน์

PL 14 (1)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ ทะเบียนเลขที่ "0107536000102" 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร. 02-777-7777
The Siam Commercial Bank Public Company Limited Head Office ; 9 Rutchadapisek Road, Jatujak, Jatujak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 02-777-7777 www.scb.co.th

ไทยพาณิชย์ SCB

รายงานความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ตามที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ("**ธนาคาร**") ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ("**กองทุนรวม**") ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("**บริษัทจัดการ**") เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมดังกล่าว สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้น

ธนาคารขอรายงานว่า ตามที่ธนาคารได้มีการติดตามให้บริษัทจัดการดำเนินการชำระเงินค่าเยียวยาให้แก่กองทุนรวมดังความปรากฏในรายงานความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 แล้วนั้น ต่อมาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2559 บริษัทจัดการได้ทำการชำระเงินค่าเยียวยาสำหรับช่วงระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าช่วงตั้งแต่เดือนมกราคม 2556 ถึงเดือนกันยายน 2557 ให้แก่กองทุนรวมแล้ว เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 124,849,404.32 บาท อย่างไรก็ดี สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่สัญญาเช่าช่วงเดิมได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2557 จนกระทั่งถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 นั้น **กองทุนรวมยังคงได้รับรายได้ค่าเช่าจากบริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด ("ผู้เช่าช่วง") ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงอาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ("โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์") น้อยกว่าอัตราขั้นต่ำที่กำหนดไว้ตามโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ** ซึ่งธนาคารได้มีหนังสือแจ้งไปยังบริษัทจัดการเพื่อติดตามรายได้ของกองทุนรวมในส่วนที่ขาดหายไปมาโดยตลอด และธนาคารก็ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการว่าภายหลังสัญญาเช่าช่วงฉบับเดิมสิ้นสุดลง บริษัทจัดการได้มีการติดตามทวงถามให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าที่ยังชำระไม่ครบถ้วนมาโดยตลอดทุกเดือน และบริษัทจัดการได้มีการเจรจากับผู้เช่าช่วง เกี่ยวกับข้อเสนอการเช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ ของผู้เช่าช่วง เพื่อการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ ฉบับใหม่ ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงได้มีการเสนอทางเลือกในการเช่าช่วงเพื่อให้บริษัทจัดการได้พิจารณา

ดังนี้ ในวันที่ 28 ตุลาคม 2559 บริษัทจัดการจึงได้มีการจัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 เพื่อขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าช่วงอาคารโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ ตามที่ผู้เช่าช่วงได้นำเสนอ โดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ให้บริษัทจัดการดำเนินการจัดหาทางเลือกอื่นที่นอกเหนือจากทางเลือกของผู้เช่าช่วงที่ได้มีการนำเสนอแล้วในที่ประชุม ("**ทางเลือกอื่น**") เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับทางเลือกอื่นเป็นประการใด บริษัทจัดการจะนำเสนอทางเลือกอื่นดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนได้พิจารณาอนุมัติต่อไป ซึ่งบริษัทจัดการได้มีการเปิดเผยมติที่ประชุมดังกล่าวไว้ตามหนังสือของบริษัทจัดการที่ ลอ.น.11015/2559 เรื่อง ขอนำส่งหนังสือแจ้งมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2559 ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อนึ่ง ภายหลังจากการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 ดังกล่าว ธนาคารได้ติดตามความคืบหน้าในการดำเนินการของบริษัทจัดการมาโดยตลอด โดยบริษัทจัดการได้แจ้งต่อธนาคารเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2559 ว่า บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท แกรนท์ ธอนตัน เซอร์วิสเซส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งมีหน้าที่ในการศึกษา ให้คำแนะนำ ตลอดจนช่วยเหลือบริษัทจัดการในการเจรจาทางเลือกอื่น ทั้งนี้ บริษัทจัดการยังได้แจ้งธนาคารอีกว่า บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการพิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อวิเคราะห์และจัดทำรายงานความเห็นเกี่ยวกับทางเลือกอื่น โดยบริษัทจัดการได้มีการเปิดเผยความคืบหน้าในการดำเนินการดังกล่าวตามหนังสือของบริษัทจัดการที่ ลอ.น.12015/2559 เรื่อง รายงานความคืบหน้าการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทจัดการ ภายหลังจากการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา (CTARAF) เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2559 ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ หากมีความคืบหน้าเป็นประการใด ธนาคารจะได้รายงานต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ทราบในโอกาสต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(นางสาวชุลีภรณ์ อมรจิตรานนท์)
ผู้อำนวยการปฏิบัติการธุรกิจบริการหลักทรัพย์
ผู้ดูแลผลประโยชน์

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ("กองทุนรวม") ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุซึ่งประกอบด้วยสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและเรื่องอื่น ๆ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของ*ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน*ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

KPMG Phoomchai Audit Ltd., a Thai liability limited company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.

KPMG

มูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
อ้างถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 (ก) และ 5	
เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	**ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร**
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมและประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งแต่งตั้งโดยกองทุนรวมโดยใช้วิธีรายได้จากการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต เนื่องจากการประมาณการดังกล่าวต้องใช้ดุลยพินิจในการกำหนดข้อสมมติที่สำคัญซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เรื่องดังกล่าวจึงเป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้ารวมถึงการทำความเข้าใจและประเมินวิธีการที่กองทุนรวมใช้ในการกำหนดและประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ข้าพเจ้าประเมินคุณสมบัติ ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระของกองทุนรวม ข้าพเจ้าให้ผู้เชี่ยวชาญภายนอกของเคพีเอ็มจีช่วยพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการวัดมูลค่าและข้อสมมติสำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมในรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระรวมถึงการเปรียบเทียบข้อมูลในอุตสาหกรรมและตลาด ข้าพเจ้าเปรียบเทียบข้อสมมติสำคัญกับข้อมูลในอดีต ทดสอบการคำนวณและพิจารณาความสมเหตุสมผลในการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญจากปีก่อน นอกจากนี้ข้าพเจ้าได้พิจารณาความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 และ 7 กองทุนรวมอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่ากับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งสำหรับสัญญาเช่าช่วงภายหลังเดือนกันยายน 2557 ซึ่งอาจเป็นผลต่อการปรับปรุงค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ค่าเช่า ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านข้อมูลอื่นตามที่ระบุข้างต้นเมื่อจัดทำแล้ว และพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวม หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุนรวม
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้บริหารว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้บริหารเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้บริหาร ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบัน และกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

(วิภาวรรณ ปีทวันวิเวก)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 4795

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
21 มีนาคม 2560

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบแสดงสินทรัพย์ทางการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2559	2558
		(บาท)	
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 3,123,110,000 บาท ในปี 2559 และ 2558)	4, 5	2,294,000,000	2,426,000,000
เงินฝากธนาคาร	4, 6	43,122,008	30,503,085
ลูกหนี้ค่าเช่า	4, 7	14,338,448	17,442,967
ดอกเบี้ยค้างรับ		330,156	93,211
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		141,094	114,203
สินทรัพย์อื่น		-	11,550
รวมสินทรัพย์		**2,351,931,706**	**2,474,165,016**
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4	17,469,136	14,248,999
รวมหนี้สิน		**17,469,136**	**14,248,999**
สินทรัพย์สุทธิ		**2,334,462,570**	**2,459,916,017**
สินทรัพย์สุทธิ			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	8	3,085,440,000	3,110,464,000
ขาดทุนสะสม	8	(750,977,430)	(650,547,983)
สินทรัพย์สุทธิ (เท่ากับ 7.2952 บาทต่อหน่วย ในปี 2559 และ 7.6872 บาทต่อหน่วย ในปี 2558 คำนวณจากหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด 320,000,000 หน่วย)		**2,334,462,570**	**2,459,916,017**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

		31 ธันวาคม 2559		
	พื้นที่	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา				
ที่ตั้ง บริเวณหาดเฉวง อาคารเลขที่ 38/2 หมู่ 3 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี				
สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย	25-1-4.7 ไร่	1,516,500,000		
สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารโรงแรม		1,526,610,000		
กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม		80,000,000		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		**3,123,110,000**	**2,294,000,000**	**100.00**
รวมเงินลงทุน		**3,123,110,000**	**2,294,000,000**	**100.00**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558

		31 ธันวาคม 2558		
	พื้นที่	ราคาทุน	ราคายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 5)				
โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา				
ที่ตั้ง บริเวณหาดเฉวง อาคารเลขที่ 38/2 หมู่ 3 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี				
สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย	25-1-4.7 ไร่	1,516,500,000		
สิทธิการเช่าอาคารโรงแรม และงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารโรงแรม		1,526,610,000		
กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม		80,000,000		
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		**3,123,110,000**	**2,426,000,000**	**100.00**
รวมเงินลงทุน		**3,123,110,000**	**2,426,000,000**	**100.00**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบกำไรขาดทุน
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	2558
		(บาท)	
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	4	225,000,000	225,000,000
ดอกเบี้ยรับ		608,095	262,305
รายได้เงินสมทบจากการปรับลดค่าเช่า	4	124,849,404	-
รายได้อื่น		6,674,640	161,448
รวมรายได้		**357,132,139**	**225,423,753**
ค่าใช้จ่าย			
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโครงการโรงแรม		27,155,049	37,179,266
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4	3,978,383	4,510,371
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4	1,326,128	1,503,457
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	4	795,677	902,074
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารกองทุน		4,668,690	3,780,539
หนี้สงสัยจะสูญ	7	52,917,659	64,157,284
รวมค่าใช้จ่าย		**90,841,586**	**112,032,991**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		**266,290,553**	**113,390,762**
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	5	(132,000,000)	(404,000,000)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		**(132,000,000)**	**(404,000,000)**
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		**134,290,553**	**(290,609,238)**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	2558
		(บาท)	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		266,290,553	113,390,762
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	5	(132,000,000)	(404,000,000)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		134,290,553	(290,609,238)
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน	8	(25,024,000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	9	(234,720,000)	(98,880,000)
การลดลงในสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		**(125,453,447)**	**(389,489,238)**
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		2,459,916,017	2,849,405,255
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		**2,334,462,570**	**2,459,916,017**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
งบกระแสเงินสด
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559	2558
		(บาท)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		134,290,553	(290,609,238)
รายการปรับปรุง			
หนี้สงสัยจะสูญ		52,917,659	64,157,284
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	5	132,000,000	404,000,000
		319,208,212	177,548,046
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น		(49,813,140)	(65,340,853)
ดอกเบี้ยค้างรับลดลง (เพิ่มขึ้น)		(236,945)	192,742
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าลดลง (เพิ่มขึ้น)		(26,891)	99,357
สินทรัพย์อื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)		11,550	(11,550)
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		3,220,137	6,907,503
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		**272,362,923**	**119,395,245**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน	8	(25,024,000)	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	9	(234,720,000)	(98,880,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		**(259,744,000)**	**(98,880,000)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ		**12,618,923**	**20,515,245**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		30,503,085	9,987,840
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		**43,122,008**	**30,503,085**

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	หมายเหตุ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
		2559	2558	2557	2556	2555
				(บาท)		
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี		7.6872	8.9043	9.8654	10.5522	10.9217
รายได้จากกิจกรรมลงทุน						
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		0.8322	0.3544	0.3225	0.3791	0.7278
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุน	5	(0.4125)	(1.2625)	(0.8562)	(0.4969)	(0.2156)
หัก การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	9	(0.7335)	(0.3090)	(0.3100)	(0.4670)	(0.8817)
หัก การจ่ายคืนมูลค่าหน่วยลงทุน	8	(0.0782)	-	(0.1174)	(0.1020)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		**7.2952**	**7.6872**	**8.9043**	**9.8654**	**10.5522**
อัตราส่วนของกำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)		5.42	(10.34)	(5.45)	(1.23)	4.84
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ						
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		2,334,462,570	2,459,916,017	2,849,405,255	3,156,958,785	3,376,728,094
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)		3.67	3.99	2.11	3.41	1.48
อัตราส่วนของรายได้จากการลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)		14.41	8.02	5.40	7.36	8.36
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปีต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี (ร้อยละ)		-	-	-	0.31	11.12
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี		2,478,212,027	2,810,483,218	3,136,491,982	3,074,915,449	3,387,863,074

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกงบการเงินจากผู้บริหารของกองทุนรวมเมื่อวันที่ 21 มีนาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา ("กองทุนรวม") เป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นเพื่อลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมได้จดทะเบียนเมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 เพื่อจัดตั้งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนโดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ

กองทุนรวมจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 13 ตุลาคม 2551

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ คือ โครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์บีช รีสอร์ท สมุย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทโรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ โดยถือหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34

2. เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

(ก) เกณฑ์การถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง "การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน"

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่รอบระวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 การปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่นั้น มีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมในบางเรื่อง การเปลี่ยนแปลงนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

นอกเหนือจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ข้างต้น สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกและปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นๆ ซึ่งมีผลบังคับสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 เป็นต้นไป และไม่ได้มีการนำมาใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมได้เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 12

(ข) เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยถือหลักเกณฑ์การบันทึกตามราคาทุนเดิม ยกเว้นรายการเงินลงทุนวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม

(ค) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกองทุนรวม

(ง) การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินนี้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

ข้อมูลเกี่ยวกับข้อสมมติและความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุข้อ 5 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่นำเสนอดังต่อไปนี้ได้ถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอสำหรับงบการเงินทุกรอบระยะเวลาที่รายงาน

(ก) เงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยราคาทุน ณ วันที่กองทุนรวมมีสิทธิในเงินลงทุนนั้น ราคาทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงที่กองทุนรวมจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ เงินลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารโรงแรมและงานระบบ และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากการประเมินมูลค่า โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินมูลค่าทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

(ข) เงินฝากธนาคาร

เงินฝากธนาคารประกอบด้วย ยอดเงินฝากธนาคารประเภทเผื่อเรียก

(ค) ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญประเมินโดยการวิเคราะห์ประวัติการชำระหนี้ และคาดการณ์เกี่ยวกับการชำระหนี้ในอนาคตของลูกค้า ลูกหนี้จะถูกตัดจำหน่ายบัญชีเมื่อทราบว่าเป็นหนี้สูญ

(ง) รายได้

รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับบันทึกในงบกำไรขาดทุนตามเกณฑ์คงค้าง

(จ) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในงบกำไรขาดทุนในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

(ฉ) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมนี้เป็นกองทุนที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการบันทึกภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลไว้ในงบการเงินนี้

(ช) การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนรวมบันทึกการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผล

4. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดทำงบการเงิน บุคคลหรือกิจการเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวม หากกองทุนรวมมีอำนาจควบคุมหรือควบคุมร่วมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมหรือมีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบุคคลหรือกิจการในการตัดสินใจทางการเงินและการบริหารหรือในทางกลับกัน หรือกองทุนรวมอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันหรืออยู่ภายใต้อิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญเดียวกันกับบุคคลหรือกิจการนั้น การเกี่ยวข้องกันนี้อาจเป็นรายบุคคลหรือเป็นกิจการ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเภทที่จัดตั้ง/สัญชาติ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมร้อยละ 25.34 - เป็นผู้ให้เช่าอาคาร
บริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้ให้เช่าที่ดิน
บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคาร - เป็นผู้เช่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	ประเทศไทย	- เป็นบริษัทจัดการ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ประเทศไทย	- เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจัดการกองทุนรวมซึ่งถือหุ้นร้อยละ 99.99 ในบริษัทจัดการกองทุนรวม - เป็นนายทะเบียนของกองทุนรวม - เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าเช่า	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	2559	2558
	(บาท)	
รายได้		
รายได้ค่าเช่า		
บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด	225,000,000	225,000,000
รายได้เงินสมทบจากการปรับลดค่าเช่า		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	124,849,404	-
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ		
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด	3,978,383	4,510,371
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน		
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	1,326,128	1,503,457
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์		
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	795,677	902,074

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หมายเหตุ	2559	2558
		(บาท)	
เงินฝากธนาคาร			
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		19,993,784	2,589,833
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		1,700	1,800
รวม		**19,995,484**	**2,591,633**
ลูกหนี้ค่าเช่า			
บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด	7	14,338,448	17,442,967
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย			
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด		10,567,774	6,589,391
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		105,806	203,588
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		63,484	122,153
รวม		**10,737,064**	**6,915,132**

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้ค่าเช่า

เมื่อวันที่ 25 กันยายน 2551 กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ("สัญญาเช่าช่วง") เพื่อให้เช่าที่ดิน อาคาร และระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์แก่บริษัท เซ็นทรัลสมุย โฮเต็ลแมนเนจเมนท์ จำกัด ("CSHM") เพื่อให้ CSHM ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมโดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับจากวันที่ 26 กันยายน 2551 ทั้งนี้กองทุนรวมตกลงให้คำมั่นแก่ CSHM เพื่อให้ CSHM มีสิทธิเช่าทรัพย์ที่เช่าต่อไปอีก 3 ปี นับจากวันครบระยะเวลาการเช่า โดย CSHM ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการใช้สิทธิตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า เพื่อเจรจาร่วมกันในการกำหนดค่าเช่าคงที่ใหม่ ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิระงับการเช่าโดยแจ้ง CSHM เป็นลายลักษณ์อักษร ตามสัญญาฉบับนี้ CSHM ตกลงชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ซึ่งประกอบด้วย ค่าเช่าคงที่ในอัตรารวม 225 ล้านบาทต่อปี และค่าเช่าผันแปร ซึ่งคิดเป็นร้อยละตามอัตราที่กำหนดในสัญญาของรายได้หลังหักต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าเช่าคงที่

แต่ในกรณีที่ CSHM แสดงให้กองทุนรวมเห็นได้ว่ามีเหตุการณ์ใดๆ เป็นเหตุการณ์ที่ไม่อยู่ภายใต้การควบคุมหรือป้องกันของ CSHM และเหตุการณ์ดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโรงแรมของ CSHM ในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นเป็นกรณีชั่วคราว ("กรณีเหตุสุดวิสัยชั่วคราว") และส่งผลให้ CSHM ไม่สามารถชำระค่าเช่าคงที่ให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าช่วง ให้ CSHM ชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับร้อยละ 100 ของกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ("EBITDA") ที่คำนวณได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมในช่วงระยะเวลาดังกล่าวโดยไม่ถือว่า CSHM เป็นผู้ผิดนัดชำระหนี้

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ("บริษัทจัดการ") ได้รับจดหมายลงวันที่ 3 กันยายน 2556 จาก CSHM แสดงความจำนงขอใช้สิทธิชำระค่าเช่าในจำนวนร้อยละ 100 ของ EBITDA ตามสิทธิตามข้อ 3.3 กรณีเหตุสุดวิสัยชั่วคราวของสัญญาเช่าช่วง

ภายหลังจากที่ได้รับทราบถึงข้อเท็จจริงดังกล่าว บริษัทจัดการได้พิจารณาถึงเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยได้ประชุมร่วมกับ CSHM เพื่อพิจารณายืนยันข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน รวมถึงได้ร่วมกันแต่งตั้งบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อศึกษาสภาวะตลาดของโรงแรมบนเกาะสมุย ตั้งแต่ปี 2550 ถึงปี 2555 เพื่อพิจารณาให้ความเห็นแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับเหตุการณ์ดังกล่าวและสภาวการณ์ของการประกอบธุรกิจโรงแรม

รวมถึงได้แต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายอิสระ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของ CSHM และกองทุนรวม นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้นำเสนอข้อเท็จจริงดังกล่าวต่อคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการ เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2556 โดยคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการได้

พิจารณาข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งจากรายงานสภาวะตลาดของโรงแรมบนเกาะสมุยจากบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และความเห็นทางกฎหมายจากที่ปรึกษากฎหมายอิสระ ประกอบกับคำชี้แจงของ CSHM โดยได้มีความเห็นในเบื้องต้นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวถือเป็นกรณีสุดวิสัยที่เกิดขึ้นชั่วคราวตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงและเหตุการณ์ดังกล่าวมิใช่เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นและคงอยู่ตลอดไป

เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2557 บริษัทจัดการมีความเห็นว่า กรณีดังกล่าวเข้าข่ายเป็นกรณีเหตุแห่งการปรับค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 3.3 ของสัญญาเช่าช่วง ซึ่ง CSHM มีสิทธิชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับร้อยละ 100 ของ EBITDA นับตั้งแต่เดือนมกราคม 2556 ถึงเดือนกันยายน 2557 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2559 บริษัทจัดการได้แจ้งความคืบหน้าแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับแนวทางดำเนินการเพื่อแก้ไขผลกระทบจากการปรับลดค่าเช่าตั้งแต่เดือนมกราคม 2556 ถึงเดือนกันยายน 2557 โดยบริษัทจัดการได้ชำระเงินสมทบให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินที่กองทุนรวมได้รับผลกระทบจากการปรับลดค่าเช่าในระหว่างค่าเช่าคงที่ที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงกับค่าเช่าที่กองทุนรวมได้รับจริงในช่วงระยะเวลาการปรับลดค่าเช่าช่วงเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 124.85 ล้านบาท

บริษัทจัดการได้รับจดหมายลงวันที่ 24 มีนาคม 2557 จาก CSHM เพื่อขอใช้สิทธิตามคำมั่นให้สิทธิการเช่าต่อไปอีกตามที่กำหนดในเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ซึ่งสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 25 กันยายน 2557 ต่อมาในวันที่ 23 กันยายน 2557 บริษัทจัดการได้แจ้งให้ CSHM ทราบว่ากองทุนรวมและ CSHM ต้องร่วมกันตกลงอัตราค่าเช่าคงที่ใหม่ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง โดยบริษัทจัดการได้ยืนยันอัตราค่าเช่าใหม่ให้เป็นไปตามอัตรา ค่าเช่าเดิม แต่ CSHM เสนออัตราค่าเช่าจำนวนเท่ากับร้อยละ 100 ของ EBITDA ตามที่เคยได้ชำระในปีก่อน ดังนั้นบริษัทจัดการและ CSHM จึงยังไม่สามารถตกลงอัตราค่าเช่าใหม่ร่วมกันได้

เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2558 บริษัทจัดการของกองทุนรวม ได้รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงซึ่งสิ้นสุดในเดือนกันยายน 2557 นั้น กองทุนรวมและ CSHM ยังคงไม่สามารถตกลงอัตราค่าเช่าร่วมกันได้ ซึ่งบริษัทจัดการอยู่ระหว่างการเจรจา และพิจารณาแนวทางอื่นๆ รวมถึงกระบวนการสรรหาผู้เช่าช่วงที่เหมาะสม

เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2558 บริษัทจัดการของกองทุนรวม ได้รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่า บริษัทจัดการได้ดำเนินการประกาศการสรรหาผู้เช่าช่วงโรงแรมและกำหนดให้ผู้สนใจเข้ายื่นซองประมูล ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2558 บริษัทจัดการได้ตรวจสอบเอกสารซองประมูลของผู้เข้าประมูลที่ได้ยื่นมาทั้งหมด ซึ่งข้อเสนอนี้ยังไม่เป็นประโยชน์ที่ดีที่สุดสำหรับกองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนรวมจึงใช้สิทธิไม่เลือกผู้ยื่นซองประมูลในการประมูลครั้งนี้ ในการนี้ บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการพิจารณาว่าจะดำเนินการให้มีการจัดประมูลให้เช่าช่วงโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ใหม่อีกครั้งหนึ่งหรือไม่

บริษัทจัดการได้จ้างที่ปรึกษาทางกฎหมายเพื่อให้ความเห็นทางกฎหมายเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าในระหว่างที่ไม่มีสัญญาเช่าช่วงที่เป็นลายลักษณ์อักษร ที่ปรึกษาทางกฎหมายให้ความเห็นว่ากรณีที่ไม่มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร มิได้เป็นการให้สิทธิ CSHM ชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละ 100 ของ EBITDA เมื่อพิจารณาประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3691/2535 ซึ่งศาลกำหนดค่าเสียหายในระหว่างการครอบครองทรัพย์ที่เช่าอย่างต่อเนื่องโดยไม่มีการทำสัญญาเช่าใหม่ภายหลังจากที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงในจำนวนเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่สิ้นสุดลง กองทุนรวมจึงมีสิทธิที่จะแจ้งให้ CSHM ทราบว่าอัตราค่าเช่าช่วงต้องเป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่มีผลบังคับอยู่จนถึงวันที่ 25 กันยายน 2557

เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2559 ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อพิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าช่วง โครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องการได้รับข้อมูลเพิ่มเติมซึ่งรวมถึงความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระอย่างเพียงพอในส่วนที่เกี่ยวข้องกับข้อเสนอการเช่าช่วงก่อนการพิจารณาอนุมัติข้อเสนอการเช่าช่วง ผู้ถือหน่วยลงทุนยังประสงค์ให้บริษัทจัดการดำเนินการพิจารณาทางเลือกอื่นเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ บริษัทจัดการจึงเห็นว่ายังไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติในวาระดังกล่าวในขณะนี้ ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้ข้อเสนอหรือทางเลือกเพิ่มเติมจาก CSHM หรือมีข้อสรุปอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจากการศึกษาแนวทางออกให้กับกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อรับทราบ และนำเสนอข้อสรุปดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2559 บริษัทจัดการได้รายงานต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าบริษัทจัดการได้พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินให้กับกองทุนรวมแล้ว ซึ่งมีหน้าที่ในการศึกษาและแนะนำข้อเสนอการเช่าช่วงทางเลือกอื่นๆ และนำเสนอต่อบริษัทจัดการ รวมถึงเจรจาต่อรองเงื่อนไขการเช่าช่วง เพื่อให้ได้ข้อเสนอการเช่าช่วงที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการอยู่ระหว่างการพิจารณาคัดเลือกที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อวิเคราะห์และจัดทำรายงานความเห็นเกี่ยวกับข้อเสนอการเช่าช่วง

ทั้งนี้ตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเช่า (เดือนกันยายน 2557) CSHM ยังครอบครองและประกอบกิจการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย กองทุนรวมได้รับค่าเช่าจาก CSHM ในอัตราเท่ากับร้อยละ 100 ของ EBITDA อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้ส่งหนังสือทวงถาม CSHM ในการชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงเดิม

ในปี 2559 กองทุนรวมบันทึกรายได้ค่าเช่าในอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงเดิมเป็นจำนวน 225 ล้านบาท และตั้งสำรองค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้ค่าเช่าเป็นจำนวน 52.92 ล้านบาท ไว้ในบัญชีซึ่งเท่ากับผลต่างของค่าเช่าในอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงเดิมกับอัตราร้อยละ 100 ของ EBITDA (หมายเหตุ 7) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับลูกหนี้ค่าเช่ามีจำนวน 135.64 ล้านบาท กองทุนรวมและ CSHM อยู่ระหว่างเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่า ซึ่งอาจเป็นผลต่อการปรับปรุงค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ค่าเช่า หากการเจรจาอัตราค่าเช่าภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวเสร็จสิ้น

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

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

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

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

5. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างเดือนกันยายน 2551 กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาต่างๆ 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 ซึ่งกองทุนรวมได้จ่ายชำระค่าเช่าที่ดินเป็นจำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท ให้แก่ CSBR และกองทุนรวมได้จ่าย

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสัญญาเช่าที่ดินอีกเป็นจำนวนเงิน 16.5 ล้านบาท นอกจากนี้ กองทุนรวมได้จ่ายชำระค่าเช่าอาคารและระบบสาธารณูปโภคเป็นจำนวนเงิน 1,510 ล้านบาท ให้แก่ CPH และกองทุนรวมได้จ่ายค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสัญญาเช่าอาคารอีกเป็นจำนวนเงิน 16.61 ล้านบาท โดย CPH ตกลงและรับรองว่าภายในระยะเวลา 4 ปี นับจากวันจดทะเบียนการเช่า กองทุนรวมจะมีรายได้ค่าเช่าจากการนำทรัพย์สินที่เช่าไปหาผลประโยชน์ ไม่น้อยกว่ารายได้ค่าเช่าประกันสะสม ดังนี้

รอบปีบัญชี	**รายได้ค่าเช่าประกันสะสมไม่น้อยกว่า (ล้านบาท)**
2551	78.31
2552	376.09
2553	674.03
2554	971.92
2555	1,191.47

ทั้งนี้ หากกองทุนรวมประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาเช่าอาคารข้างต้นต่อไปอีกนับจากวันครบระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้แก่ CSBR และ CPH แล้วแต่กรณีทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในปีที่ 26 นับจากปีแรกของระยะเวลาการเช่า และคู่สัญญาจะร่วมกันเจรจารายละเอียดในการต่ออายุสัญญาเช่าให้แล้วเสร็จภายในปีที่ 27 นับจากปีแรกของระยะเวลาการเช่า

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

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงโครงการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย กับ บริษัท เซ็นทรัลสมุยโฮเต็ลแมนเนจเม้นท์ จำกัด (“CSHM”) เพื่อให้เช่าที่ดิน อาคาร งานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรมแก่ CSHM โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี นับจากวันที่ 26 กันยายน 2551 ทั้งนี้ กองทุนรวมและ CSHM ตกลงต่อสัญญาเช่าช่วงที่ 2 ต่อไปอีก 3 ปี สิ้นสุดวันที่ 25 กันยายน 2557 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กองทุนรวมอยู่ระหว่างการเจรจาต่ออัตราค่าเช่ากับ CSHM สำหรับสัญญาเช่าช่วงภายหลังเดือนกันยายน 2557 (ดูหมายเหตุ 4) อย่างไรก็ตาม CSHM ยังคงครอบครองและประกอบกิจการโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเช่า ซึ่งถือเป็นการครอบครองและใช้งานโดยไม่มีสัญญาเช่าที่เป็นลายลักษณ์อักษร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาทุนรวม 3,123.11 ล้านบาท ในระหว่างปี 2559 กองทุนรวมได้ให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach by Discounted Cash Flow Method) ตามรายงานการประเมินลงวันที่ 4 ตุลาคม 2559 กองทุนรวมได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวน 2,294 ล้านบาท (2558: 2,426 ล้านบาท) และรับรู้ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนจำนวน 132 ล้านบาท (2558: 404 ล้านบาท) เนื่องจากอัตราค่าเช่าอยู่ระหว่างการเจรจาต่อรองดังกล่าวข้างต้น ผู้ประเมินราคาอิสระจึงประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (100% ของ EBITDA) ของโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของผู้ประเมินราคาอิสระโดยมีสมมติฐานที่สำคัญโดยอ้างอิงจากผลประกอบการในอดีตที่ผ่านมาและข้อมูลในตลาด ดังนี้

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	5,000 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพัก	ร้อยละ 6 ทุกปี
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ 85 คงที่ตลอดประมาณการ
อัตราคิดลด	ร้อยละ 11
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ 45.5 ของรายได้ค่าห้องพัก
ต้นทุนค่าห้องพัก	ร้อยละ 8.4 ของรายได้ค่าห้องพัก
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ร้อยละ 40 ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม

6. เงินฝากธนาคาร

	อัตราดอกเบี้ย		เงินต้น	
	2559	**2558**	**2559**	**2558**
	(ร้อยละ)		**(บาท)**	
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	0.375	0.375	19,993,784	2,589,833
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)				
ออมทรัพย์	0.980	1.000	23,126,524	27,911,452
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)				
กระแสรายวัน	-	-	1,700	1,800
รวม			**43,122,008**	**30,503,085**

เงินฝากธนาคารทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นเงินสกุลบาท

7. ลูกหนี้ค่าเช่า

	2559	2558
	(บาท)	
ลูกหนี้ค่าเช่า	149,979,189	100,166,049
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(135,640,741)	(82,723,082)
สุทธิ	**14,338,448**	**17,442,967**
หนี้สงสัยจะสูญสำหรับปี	**52,917,659**	**64,157,284**

ลูกหนี้ค่าเช่าทั้งหมดของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 เป็นเงินสกุลบาท

8. ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน

	2559	2558	2559		2558	
	มูลค่าหน่วยลงทุน		จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน	จำนวนหน่วย	จำนวนเงิน
	(บาท)		(หน่วย/บาท)			
ทุนที่จดทะเบียน	10	10	**320,000,000**	**3,200,000,000**	**320,000,000**	**3,200,000,000**
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม	9.7202	9.7202	320,000,000	3,110,464,000	320,000,000	3,110,464,000
หัก คืนมูลค่าหน่วยลงทุน	(0.0782)	-	-	(25,024,000)	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	9.6420	9.7202	**320,000,000**	**3,085,440,000**	**320,000,000**	**3,110,464,000**

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 25.02 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.0782 บาท จากเดิม 9.7202 บาท เหลือ 9.6420 บาท และได้จ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2559

รายการเคลื่อนไหวของขาดทุนสะสมมีดังนี้

	หมายเหตุ	2559	2558
		บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม		(650,547,983)	(261,058,745)
หัก การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		134,290,553	(290,609,238)
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	9	(234,720,000)	(98,880,000)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		**(750,977,430)**	**(650,547,983)**

9. การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ดังนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการกองทุนรวมอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสม โดยการจ่ายเงินปันผลต้องไม่ทำให้กองทุนรวมรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มีเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

บริษัทจัดการกองทุนรวมได้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่องหลักเกณฑ์การจ่ายเงินปันผลและการลดทุนให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 8 มีนาคม 2553 เป็นต้นไป โดยมีประเด็นที่สำคัญดังนี้

การลดทุน

ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้

ก) กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ

ข) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน และ/หรือ

ค) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ในระหว่างปี 2559 และ 2558 กองทุนรวมได้จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังนี้

ปี 2559

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2559 คณะอนุกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.116 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 36.96 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2559

เมื่อวันที่ 5 กันยายน 2559 คณะอนุกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.460 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 147.20 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2559

เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2559 คณะอนุกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.158 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 50.56 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2559

ปี 2558

เมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม 2558 คณะอนุกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.160 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 51.20 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2558

เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2558 คณะอนุกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.055 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 17.60 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2558

เมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2558 คณะอนุกรรมการพิจารณาการลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.094 บาท เป็นเงินทั้งสิ้น 30.08 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในระหว่างปี 2558

10. เครื่องมือทางการเงิน

นโยบายการจัดการความเสี่ยงทางด้านการเงิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจตามปกติจากการแปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยและจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดตามสัญญาของคู่สัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 กองทุนรวมไม่มีนโยบายที่จะประกอบธุรกรรมตราสารทางการเงินที่เป็นตราสารอนุพันธ์เพื่อการเก็งกำไรหรือเพื่อการค้า

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกองทุนรวม กองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ

ความเสี่ยงทางด้านสินเชื่อ คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่กองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกิดจากความเสี่ยงในการจัดการเรียกเก็บค่าเช่าจากคู่สัญญา กองทุนรวมมีการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ เนื่องจากกองทุนรวมมีคู่สัญญาซึ่งเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว

ความเสี่ยงจากสภาพคล่อง

กองทุนรวมมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการรักษาระดับของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทุนรวมและเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์หรือชำระหนี้สินกัน ในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยน และสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วัตถุประสงค์ของการวัดมูลค่าและ/หรือการเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์และหนี้สินนั้นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ 2558 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินมีมูลค่ายุติธรรมไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชีอย่างเป็นสาระสำคัญ

การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่หรือการขายสินทรัพย์เพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

11. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนได้มีมติให้คืนทุนเป็นจำนวน 24.96 ล้านบาท โดยการลดมูลค่าหน่วยลงทุนหน่วยละ 0.078 บาท จากเดิม 9.642 บาท เหลือ 9.564 บาท และจะจ่ายเงินคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 20 มีนาคม 2560

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัทจัดการได้พิจารณาแต่งตั้งบริษัทแห่งหนึ่งเป็นที่ปรึกษาในการสรรหาผู้เช่าช่วงรายอื่นเพิ่มเติม โดยบริษัทดังกล่าวทำหน้าที่หลักในการจัดเตรียมเอกสาร แนะนำและติดต่อให้ผู้สนใจยื่นข้อเสนอการเช่าช่วงเพื่อให้ได้ข้อเสนอการเช่าช่วงที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

12. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ยังไม่ได้ใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่หลายฉบับได้มีการประกาศและยังไม่มีผลบังคับใช้และไม่ได้นำมาใช้ในการจัดทำงบการเงินนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้อาจเกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวมและถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 กองทุนรวมไม่มีแผนที่จะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้มาใช้ก่อนวันถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)	งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	เรื่อง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)	รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)	การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)	ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)	สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
ประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 5/2559	แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน

กองทุนรวมได้ประเมินเบื้องต้นถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่องบการเงินของกองทุนรวมจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่เหล่านี้ ซึ่งคาดว่าไม่มีผลกระทบที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินในงวดที่ถือปฏิบัติ

ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ครั้งที่	1	2	3	4	5	6	7	8
บาท/หน่วย	0.2324	0.1718	0.1715	0.1531	0.3584	0.1768	0.1284	0.154
วันจ่ายเงินปันผล	25/3/52	5/6/52	4/9/52	4/12/52	30/3/53	8/6/53	3/9/53	3/12/53
ครั้งที่	**9**	**10**	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**
บาท/หน่วย	0.4502	0.1780	0.1540	0.1600	0.4106	0.165	0.153	0.153
วันจ่ายเงินปันผล	18/3/54	20/6/54	5/9/54	9/12/54	9/3/55	11/6/55	7/9/55	12/12/55
ครั้งที่	**17**	**18**	**19**	**20**	**21**	**22**	**23**	**24**
บาท/หน่วย	0.279	0.145	0.043	0.12	0.095	0.095	0.16	0.055
วันจ่ายเงินปันผล	8/3/56	14/6/56	11/9/56	17/6/57	18/9/57	17/12/57	18/6/58	18/9/58

ครั้งที่	25	26	27	28	รวม
บาท/หน่วย	0.094	0.158	0.46	0.1155	5.1897
วันจ่ายเงินปันผล	17/12/58	21/6/59	28/9/59	19/12/59	

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีการทำธุรกรรมกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2559

ไม่มีการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบรายละเอียดการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมได้ที่บริษัทจัดการโดยตรง หรือที่ website ของบริษัทจัดการที่ http://www.kasikornasset.com หรือที่ Website ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ http://www.sec.or.th

รายชื่อผู้จัดการกองทุน (หลักและสำรอง) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ธนะรัชต์ บุญญะโกศล
หยดพลอย อนันตชัย
ชัชชัย สฤษดิ์อภิรักษ์
ชัยพร ดิเรกโภคา
มนต์ชัย อนันตกูล
ปณตพล ตัณฑวิเชียร

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมและรีสอร์ทในเครือเซ็นทารา

ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่จดทะเบียนกองทุน	25 กันยายน 2551
มูลค่าโครงการ	3,110.46 ล้านบาท ณ เดือนธันวาคม 2559
จำนวนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 320 ล้านหน่วย
รอบระยะเวลาบัญชี	สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี

วัตถุประสงค์โครงการ

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าหรือเช่าช่วงเพื่อให้ผู้ประกอบการนำอสังหาริมทรัพย์ออกหาประโยชน์ในลักษณะโรงแรม ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอหรือรับโอนใบอนุญาตอื่นๆ เช่น ใบอนุญาตเปิดโรงแรม (ในกรณีที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวได้) และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นโยบายการลงทุน

ในการลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินของ “โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย” โดยมีรายละเอียดการลงทุนดังนี้

1. สิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท เซ็นทรัลสมุยบีชรีสอร์ท จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี
2. สิทธิการเช่าสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้แก่อาคารโรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ บีช รีสอร์ท สมุย รวมถึงระบบสาธารณูปโภคจากบริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซา จำกัด (มหาชน) เป็นระยะเวลา 30 ปี
3. กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์พร้อมทั้งอุปกรณ์ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินธุรกิจโรงแรม

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชี

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

(3) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาไม่จ่ายเงินปันผล หากเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนในงวดที่พิจารณาจ่ายมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผล

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียน

บมจ. ธนาคารกสิกรไทย

บลจ. กสิกรไทย จำกัด

ประวัติ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทในเครือธนาคารกสิกรไทย ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ ประเภทการจัดการลงทุนจากกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2535 ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในเดือนมิถุนายน 2543 และได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนส่วนบุคคลในเดือนมีนาคม 2544

ในปัจจุบัน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด เป็นบริษัทจัดการลงทุนที่มีความพร้อมทั้งในด้านการให้บริการ การวิจัย และการจัดการลงทุน โดยดำเนินธุรกิจจัดการกองทุนด้วยบุคลากรที่มีคุณภาพพร้อมกับ ข้อมูล ข่าวสาร ระบบงานและเทคโนโลยีในการจัดการลงทุนที่ทันสมัย และยึดมั่นในจรรยาบรรณอย่างเคร่งครัด เพื่อรักษาความเป็นบริษัทจัดการลงทุนที่มีคุณภาพตลอดไป

สถานที่ตั้งสำนักงาน

บลจ. กสิกรไทย จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400 โทร. 0 2673 3888 โทรสาร 0 2673 3988

ทุนจดทะเบียน

จำนวน	135,771,370.00	บาท
แบ่งออกเป็น	27,154,274.00	บาท มูลค่าหุ้นละ 5 บาท
เรียกชำระแล้ว	135,771,370.00	บาท

ผู้ถือหุ้น

บมจ.ธนาคารกสิกรไทย ถือหุ้นร้อยละ 99.99

กรรมการบริษัท

1. นางสาวขัตติยา อินทรวิชัย	ประธานกรรมการ
2. นายวศิน วณิชย์วรนันต์	ประธานกรรมการบริหาร
3. นายประสพสุข ดำรงชิตานนท์	กรรมการ
4. นางกิติยา ฤกษ์ภูริทัต	กรรมการ
5. นางรัตนาพรรณ ศรีมณีกุลโรจน์	กรรมการ

ผู้บริหารระดับสูง

1. นายวศิน วณิชย์วรนันต์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางเสาวณีย์ ศรีสุวรรณกิจ	รองกรรมการผู้จัดการ
3. นายเกษตร ชัยวันเพ็ญ	รองกรรมการผู้จัดการ
4. นางสาวยุพาวดี ตู้จินดา	รองกรรมการผู้จัดการ
5. นายนาวิน อินทรสมบัติ	รองกรรมการผู้จัดการ
6. นายชัชชัย สฤษดิ์อภิรักษ์	รองกรรมการผู้จัดการ
7. นางสาวธิดาศิริ ศรีสมิต	รองกรรมการผู้จัดการ
8. นายวิทวัส อัจฉริยวนิช	รองกรรมการผู้จัดการ
9. นายเขมชาติ สุวรรณกุล	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
10. นางสาวเอื้อพันธ์ เพ็ชราภรณ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
11. นางสาวชนาทิพย์ รุ่งคุณานนท์	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

ข้อมูล ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2559

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย

开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด

อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12

เลขที่ 400/22 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 0 2673 3888 โทรสาร 0 2673 3988