

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2557



Building a better  
working world

EY Office Limited  
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex  
192/136-137 Rajadapisek Road  
Klongtoey, Bangkok 10110  
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand  
Tel: +66 2264 9090  
Fax: +66 2264 0789-90  
ey.com

บริษัท สันติงาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลกเรจาดา  
192/136-137 ถนนราชดิสัย  
คลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110  
ตู้ไปรษณีย์ 1047 กรุงเทพมหานคร  
โทรศัพท์ +66 2264 9090  
โทรสาร +66 2264 0789-90  
ey.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบต่อกรรมการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกองทุน เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหารกองทุน รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม



Building a better  
working world

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดง  
ความเห็นของข้าพเจ้า

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง  
สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557  
ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงาน  
ทางการเงิน

วราพร ประภาศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 25 กุมภาพันธ์ 2558

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2557	2556
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2557: 1,982 ล้านบาท, ราคาทุน 31 ธันวาคม 2556: 1,982 ล้านบาท)	7	2,048,772,408	1,998,000,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2557: 15 ล้านบาท, ราคาทุน 31 ธันวาคม 2556: 12 ล้านบาท)		15,366,894	12,027,814
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8,15	2,567,702	17,618,252
ค่าเช่าค้างรับ		23,227,592	-
ลูกหนี้			
จากการให้เช่า	9,15	42,280,000	42,280,000
จากดอกเบี้ย		4,417	39,394
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์	10	17,431,723	18,715,278
สินทรัพย์อื่น		53,060	327,565
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>2,149,703,796</b>	<b>2,089,008,303</b>
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	15	1,267,259	1,036,711
หนี้สินอื่น		-	674,765
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>1,267,259</b>	<b>1,711,476</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>2,148,436,537</b>	<b>2,087,296,827</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	2557	2556
สินทรัพย์สุทธิ:		
ทุนจดทะเบียน		
หน่วยลงทุน 200,183,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	2,001,830,000	2,001,830,000
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		
หน่วยลงทุน 200,183,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท	11 2,001,830,000	2,001,830,000
กำไรสะสม	12 146,606,537	85,466,827
สินทรัพย์สุทธิ	2,148,436,537	2,087,296,827
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.7323	10.4269
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	200,183,000	200,183,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(นางทิพาพรรณ ภัทรวกรม)

ผู้อำนวยการอาวุโส



(นางสาววรรรณี ตั้งศิริกุลวงศ์)

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา  
งประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

	31 ธันวาคม 2557		31 ธันวาคม 2556		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่ายุติธรรม* (บาท)	
<b>ประเภทเงินลงทุน</b>					
<b>อสังหาริมทรัพย์</b>					
โครงการโรงแรมศรีพินนา					
ที่ตั้ง: ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต					
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,981,618,483	2,048,772,408	1,981,618,483	1,998,000,000	99.40
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,981,618,483	2,048,772,408	1,981,618,483	1,998,000,000	99.40
เงินฝากประจำ					
ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)					
ธนาคารออมสิน					
หน่วยลงทุน					
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ / TB4					
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์	13,500,000	13,500,000	9,000,000	9,000,000	0.45
รวมเงินลงทุน	1,859,417	1,866,894	3,004,386	3,027,814	0.15
	15,359,417	15,366,894	12,004,386	12,027,814	0.60
	1,996,977,900	2,064,139,302	1,993,622,869	2,010,027,814	100.00

\* เป็นราคาที่ยังไม่ได้รวมค่าเช่าค้างรับและลูกหนี้จากคอกเบี้ย

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา

ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556

(วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน)

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

สำหรับปีสิ้นสุด

วันที่ 31 ธันวาคม 2557

หมายเหตุ	วันที่ 31 ธันวาคม 2557	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	15 174,902,357	73,315,235
รายได้คอกเบี้ย	376,265	303,378
รายได้อื่น	18,000	350,000
รวมรายได้	175,296,622	73,968,613
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	14.1,15 7,813,258	3,255,617
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	14.2,15 625,061	260,449
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	14.3,15 731,455	279,053
ค่าสอบบัญชี	335,000	240,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	2,443,741	875,998
รวมค่าใช้จ่าย	11,948,515	4,911,117
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	163,348,107	69,057,496
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	55,031	4,386
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(15,951)	23,428
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	50,772,408	16,381,517
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	50,811,488	16,409,331
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	214,159,595	85,466,827

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556

(วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน)

สำหรับปีสิ้นสุด  
วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	163,348,107	69,057,496
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	55,031	4,386
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(15,951)	23,428
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	50,772,408	16,381,517
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	214,159,595	85,466,827
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		
หน่วยลงทุนที่ออกจำหน่ายในระหว่างงวดจำนวน 200,183,000 หน่วย		
มูลค่าหน่วยละ 10 บาท (หมายเหตุ 11)		2,001,830,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 13)	(153,019,885)	-
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างงวด	61,139,710	2,087,296,827
สินทรัพย์สุทธิต้นงวด	2,087,296,827	-
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	2,148,436,537	2,087,296,827

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556

(วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน)

สำหรับปีสิ้นสุด  
วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	214,159,595	85,466,827
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(1,981,618,483)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(131,700,000)	(23,800,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	128,400,000	11,800,000
ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้น	(23,227,592)	-
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากการให้เช่า	-	(42,280,000)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	34,977	(39,394)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารอดักบัญชี	1,283,555	(18,715,278)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในสินทรัพย์อื่น	274,505	(327,565)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่าย	230,548	1,036,711
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินอื่น	(674,765)	674,765
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(55,031)	(4,386)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	15,951	(23,428)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(50,772,408)	(16,381,517)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	137,969,335	(1,984,211,748)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การขายหน่วยลงทุน	-	2,001,830,000
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(153,019,885)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(153,019,885)	2,001,830,000
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(15,050,550)	17,618,252
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	17,618,252	-
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 8)	2,567,702	17,618,252

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย: บาท)

สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556

(วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน)

สำหรับปีสิ้นสุด  
วันที่ 31 ธันวาคม 2557

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556

ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	10.4269	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8160	0.3450
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0003	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน	0.2535	0.0819
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	1.0698	0.4269
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	-	10.0000
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	(0.7644)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10.7323	10.4269

อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	10.28	4.18
---	-------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (บาท)	2,148,436,537	2,087,296,827
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.57	0.24
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ		
ถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	8.42	3.61
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด		
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	-	96.69
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด (บาท)	2,082,400,973	2,046,356,937

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด ไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557

#### 1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง โดยมีการกำหนดอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าไว้เป็นการแน่นอนแล้วในรายละเอียดของโครงการ โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการและมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนฯจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆที่กองทุนฯได้ลงทุนหรือมีไว้ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนฯ และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนฯ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2556 เป็นต้นไป

กองทุนฯบริหารงานโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯร้อยละ 20.39 และ 10.00 ตามลำดับ

#### 2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการฯมีความเห็นว่ามีผลจำเป็นและสมควร

- 1) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- 2) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม 1) ต้องไม่ทำให้กองทุนฯเกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

### *เงื่อนไขเพิ่มเติม*

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

### 3. **เกณฑ์ในการจัดท่างบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. **มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

#### **ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน**

กรอบแนวคิดสำหรับการรายงานทางการเงิน (ปรับปรุง 2557)

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	งบกระแสเงินสด
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์ของพนักงาน
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ต่างประเทศ
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม

- ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555) ส่วนได้เสียในการร่วมค้า
- ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555) งบการเงินระหว่างกาล
- ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555) การซื้อขายของสินทรัพย์
- ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555) สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555) การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
- ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555) การรวมธุรกิจ
- ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
- ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555) ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชี

- ฉบับที่ 15 สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
- ฉบับที่ 27 การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
- ฉบับที่ 29 การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
- ฉบับที่ 32 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

- ฉบับที่ 1 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
- ฉบับที่ 4 การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
- ฉบับที่ 5 สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
- ฉบับที่ 7 การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่องการรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง
- ฉบับที่ 10 งบการเงินระหว่างกาลและการซื้อขาย
- ฉบับที่ 12 ข้อตกลงสัมปทานบริการ
- ฉบับที่ 13 โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า
- ฉบับที่ 17 การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ
- ฉบับที่ 18 การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

แนวปฏิบัติทางการบัญชีสำหรับการบันทึกบัญชีหุ้นปันผล

มาตรฐานการรายงานทางการเงินทั้งหมดตามที่กล่าวข้างต้นได้รับการปรับปรุง และจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการการเงินนี้ เนื่องจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่เกี่ยวเนื่องกับธุรกิจของกองทุนฯ และงบการเงินของกองทุนฯ ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

**ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินบัญชีที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต**

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่เป็นจำนวนมาก ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการรายงานทางการเงินในครั้งนี้ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน บริษัทฯ จัดการเชื่อว่าจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการการเงินนี้ในปีที่นำมาตรฐานดังกล่าวมาถือปฏิบัติ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม เป็นมาตรฐานการบัญชีที่มีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญดังต่อไปนี้

**มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้น ไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

จากการประเมินเบื้องต้น บริษัทจัดการฯ เชื่อว่ามาตรฐานข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการการเงินของกองทุนฯ

**5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

**5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย**

สัญญาเช่าระยะยาว โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ยังคงอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทุนฯรับรู้จำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับและค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตามสัญญาเช่าเป็นรายได้ค่าเช่าในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า และเงินสดหรือค่าเช่าค้างรับในงบดุล

ดอกเบี้ยรับบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

## 5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

### *เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์*

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุน โดยกองทุนฯรวมถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างพร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุนฯบันทึกในบัญชีเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ ดังนั้นบริษัทจัดการฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป

ในการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุน กองทุนฯจะอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทจัดการฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง ซึ่งการประเมินราคาจะจัดให้มีการประเมินราคาอย่างน้อยทุกสองปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

### *เงินลงทุนในหลักทรัพย์*

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

### *เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร*

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน  
ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### 5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทุนฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ  
สำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจาก  
ประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### 5.4 ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชีจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงภายใน  
ระยะเวลา 15 ปี

### 5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือ  
ถูกกองทุนฯควบคุม ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดย  
ทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ  
กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของ  
กองทุนฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	- เป็นผู้เช่าทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในฐานะ ผู้เช่าทรัพย์สิน
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	- เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่ง ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 20.39 ของ หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - เป็นบริษัทใหญ่ ของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	- ได้ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับ กองทุนฯ ในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการกับ กองทุนฯ ในฐานะผู้ให้สัญญาประกัน รายได้ค่าเช่าคงที่ - ได้ทำสัญญาจำหน่ายหุ้นกับกองทุนฯ ใน ฐานะผู้จำหน่าย



ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ซึ่งถือหุ้นรายละ 10.00 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	- ได้ทำสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาดในฐานะผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - เป็นนายทะเบียน	- รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนฯ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนฯ

#### 5.6 ประมวลการหนี้สิน

กองทุนฯจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯจะสูญเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกองทุนฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 5.7 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

### 6. การใช้ดุลยพินิจและประมวลการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ บริษัทจัดการฯอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ บริษัทจัดการฯ มีการใช้ดุลยพินิจและการประมวลการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.2 และหมายเหตุ 7

7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2556
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คั่นงวด	1,998,000	-
บวก: ซื้อเงินลงทุนเพิ่มระหว่างงวด	-	1,981,618
บวก: กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี/งวด	50,772	16,382
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด	2,048,772	1,998,000

กองทุนฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในระหว่างงวดปัจจุบัน กองทุนฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,048.77 ล้านบาท ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยอัตราคิดลด รายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับจากผู้เช่า

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 กองทุนฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2557	31 ธันวาคม 2556
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	2,568	17,618	0.620	0.750

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 จำนวน 42.28 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2556: 42.28 ล้านบาท) เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

10. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2556
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี ต้นงวด	18,715	-
บวก: เพิ่มขึ้นระหว่างงวด	-	19,253
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี/งวด	(1,283)	(538)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดบัญชี ปลายงวด	<u>17,432</u>	<u>18,715</u>

11. ส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ได้จดทะเบียนกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา จำนวน 200,183,000 หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท คิดเป็นทุนจดทะเบียน 2,001.83 ล้านบาท กองทุนฯ ได้เรียกชำระเงินทุนดังกล่าวทั้งจำนวนและได้แจ้งการเรียกชำระเงินทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2556
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	69,057	-
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	4	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	16,405	-
กำไรสะสมต้นงวด	85,466	-
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานในระหว่างปี/งวด	214,160	85,466
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนใน ระหว่างปี/งวด	(153,020)	-
กำไรสะสมปลายงวด	<u>146,606</u>	<u>85,466</u>

### 13. การปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
23 มกราคม 2557	30 กรกฎาคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2556	0.3345	66,961
24 เมษายน 2557	1 มกราคม 2557 ถึง 31 มีนาคม 2557	0.2111	42,259
27 ตุลาคม 2557	1 เมษายน 2557 ถึง 30 กันยายน 2557	0.2188	43,800
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		0.7644	153,020

### 14. ค่าใช้จ่าย

#### 14.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน จำนวนโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

#### 14.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์จะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนฯ เป็นต้น จำนวนโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

#### 14.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ จำนวนโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

15. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวด กองทุนฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	สำหรับรอบระยะเวลา ตั้งแต่วันที่		นโยบายการกำหนดราคา
	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2557	30 กรกฎาคม 2556 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2556	
บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	174,902	73,315	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด			
ค่าขายทรัพย์สิน	-	1,981,600	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย พาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,813	3,256	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ดอกเบี้ยรับ	65	203	ร้อยละ 0.62 ต่อปี (2556: ร้อยละ 0.75 ต่อปี)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	625	260	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14.2
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	731	279	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 14.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 และ 2556 กองทุนฯมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทจัดการฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2557	วันที่ 31 ธันวาคม 2556
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	683	664
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	2,568	17,618
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	55	53
<b>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</b>		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	59	57

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 19,200,000 บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 0.92 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556 กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวด โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 1,988,618,483 บาท โดยคิดเป็นร้อยละ 97.18 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด

17. ภาระผูกพัน

กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14

กองทุนฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	<u>2557</u>	<u>2556</u>
<u>ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาว</u>		
ภายใน 1 ปี	151,000	151,000
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	626,499	611,399
เกิน 5 ปี	1,622,963	1,789,063

18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นรายการตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

กองทุนฯ มีรายได้จากลูกค้ารายหลักหนึ่งรายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 19.1

## 19. เครื่องมือทางการเงิน

### 19.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทุนฯตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสด และเงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ลูกหนี้จากดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย กองทุนฯมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กองทุนฯมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้จากการให้เช่า ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ควบคุมความเสี่ยงนี้ โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม การให้สินเชื่อของกองทุนฯมีการกระจุกตัว เนื่องจากกองทุนฯมีลูกค้ารายหลัก คือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด อย่างไรก็ตาม บริษัทดังกล่าวมีความสามารถในการชำระหนี้ ดังนั้นกองทุนฯจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กองทุนฯอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้จากการให้เช่าที่แสดงอยู่ในงบดุล

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557			
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	13,500	-	13,500	2.075
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	2,568	2,568	0.620

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

	อัตราดอกเบี้ย คงที่	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาดลาด	รวม	อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	9,000	-	9,000	3.050
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	17,618	17,618	0.750

## 19.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม จะกำหนดจากราคาดลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

## 20. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนฯ ในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นรายละ ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุนฯ

## 21. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2558 บริษัทจัดการฯ ได้ประกาศจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2655 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 53.15 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ 1 หน่วยในเดือนกุมภาพันธ์ 2558

## 22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558