

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2558



Building a better  
working world

EY Office Limited  
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex  
193/136-137 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 สักกาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเรียดา  
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก  
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110  
ตู้ ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501  
โทรศัพท์: +66 2264 9090  
โทรสาร: +66 2264 0789-90  
ey.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบด้วยงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ

## ความรับผิดชอบของผู้บริหารกองทุนต่องบการเงิน

ผู้บริหารกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารกองทุนพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกองทุน เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุน การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารกองทุนใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหารกองทุน รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม



Building a better  
working world

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดง  
ความเห็นของข้าพเจ้า

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลง  
สินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของกองทุนรวม  
อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

วราพร ประภาศิริกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4579

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 19 กุมภาพันธ์ 2559

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2558	2557
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2558: 1,982 ล้านบาท, ราคาทุน 31 ธันวาคม 2557: 1,982 ล้านบาท)	7	2,136,000,000	2,048,772,408
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 31 ธันวาคม 2558: 4 ล้านบาท, ราคาทุน 31 ธันวาคม 2557: 15 ล้านบาท)		4,032,196	15,366,894
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	8, 14	15,719,602	2,567,702
ค่าเช่าค้างรับ		-	23,227,592
ลูกหนี้			
จากการให้เช่า	9, 14	42,280,000	42,280,000
จากดอกเบี้ย		5,229	4,417
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า	10	16,149,639	17,431,723
สินทรัพย์อื่น		53,207	53,060
รวมสินทรัพย์		2,214,239,873	2,149,703,796
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	1,241,745	1,267,259
รวมหนี้สิน		1,241,745	1,267,259
สินทรัพย์สุทธิ		2,212,998,128	2,148,436,537

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	2558	2557
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		2,001,830,000	2,001,830,000
กำไรสะสม			
สินทรัพย์สุทธิ	11	211,168,128	146,606,537
		<u>2,212,998,128</u>	<u>2,148,436,537</u>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		11.0548	10.7323
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		200,183,000	200,183,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

ผู้อำนวยการอาวุโส

(นางสาวสมใจ โรจน์เลิศจรรยา)

ผู้อำนวยการอาวุโส

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา  
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน

การแสดงผลละเอียดเงินลงทุนในการจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	31 ธันวาคม 2558		31 ธันวาคม 2557		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน*
			ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสิทธิธรรม (บาท)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสิทธิธรรม* (บาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			1,981,618,483	2,136,000,000	1,981,618,483	2,048,772,408	99.26
โครงการ โรงแรมศรีพินนา			1,981,618,483	2,136,000,000	1,981,618,483	2,048,772,408	99.26
ที่ตั้ง: ตำบลวิจิตร อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต							
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			1,981,618,483	2,136,000,000	1,981,618,483	2,048,772,408	99.26
เงินลงทุนในหลักทรัพย์							
เงินฝากประจำ							
ธนาคาร ทีไอที จำกัด (มหาชน)	9 กุมภาพันธ์ 2559	1.400	1,000,000	1,000,000	-	-	-
ธนาคารออมสิน	9 กุมภาพันธ์ 2558	2.075	-	-	13,500,000	13,500,000	0.65
หน่วยลงทุน							
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ / TB4			3,020,290	3,032,196	1,859,417	1,866,894	0.09
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			4,020,290	4,032,196	15,359,417	15,366,894	0.74
รวมเงินลงทุน			1,985,638,773	2,140,032,196	1,996,977,900	2,064,139,302	100.00

\* เป็นราคาที่ยังไม่รวมค่าเช่าค้างรับและลูกหนี้จากดอกเบี้ย

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา  
งบกำไรขาดทุน

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	14	174,902,357	174,902,357
รายได้ดอกเบี้ย		222,935	376,265
รายได้อื่น		-	18,000
รวมรายได้		175,125,292	175,296,622
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	13.1, 14	8,149,817	7,813,258
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	13.2, 14	651,985	625,061
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3, 14	698,556	731,455
ค่าสอบบัญชี		350,000	335,000
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ		2,109,432	2,443,741
รวมค่าใช้จ่าย		11,959,790	11,948,515
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		163,165,502	163,348,107
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		60,873	55,031
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		4,429	(15,951)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		40,097,643	50,772,408
รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		40,162,945	50,811,488
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		203,328,447	214,159,595

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย: บาท)

31 ธันวาคม 2558

31 ธันวาคม 2557

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	163,165,502	163,348,107
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	60,873	55,031
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	4,429	(15,951)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	40,097,643	50,772,408
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	203,328,447	214,159,595
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายบุคคล		
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคล (หมายเหตุ 12)	(138,766,856)	(153,019,885)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	64,561,591	61,139,710
สินทรัพย์สุทธิตั้งปี	2,148,436,537	2,087,296,827
สินทรัพย์สุทธิปลายปี	2,212,998,128	2,148,436,537

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบกระแสเงินสด

(หน่วย: บาท)

31 ธันวาคม 2558

31 ธันวาคม 2557

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	203,328,447	214,159,595
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(66,700,000)	(131,700,000)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	78,100,000	128,400,000
ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้น	(23,902,357)	(23,227,592)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลง ในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(812)	34,977
การลดลงในค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถดับบัญชี	1,282,084	1,283,555
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลง ในสินทรัพย์อื่น	(147)	274,505
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(25,514)	230,548
การลดลงในหนี้สินอื่น	-	(674,765)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(60,873)	(55,031)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(4,429)	15,951
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(40,097,643)	(50,772,408)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	151,918,756	137,969,335
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน	(138,766,856)	(153,019,885)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(138,766,856)	(153,019,885)
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	13,151,900	(15,050,550)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	2,567,702	17,618,252
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	15,719,602	2,567,702
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม		
รายการที่ไม่ใช่เงินสด		
โอนค่าเช่าค้างรับเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	47,129,949	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(หน่วย: บาท)  
สำหรับรอบระยะเวลา  
ตั้งแต่วันที่ 30 กรกฎาคม 2556  
(วันจดทะเบียนจัดตั้งกองทุน)

	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2556
<b>ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)</b>			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นปี/งวด	10.7323	10.4269	-
รายได้จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.8151	0.8160	0.3450
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0003	0.0003	-
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากเงินลงทุน	0.2003	0.2535	0.0819
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	1.0157	1.0698	0.4269
บวก: การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	-	-	10.0000
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(0.6932)	(0.7644)	-
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด	11.0548	10.7323	10.4269
<b>อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	9.36	10.28	4.18
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ</b>			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายปี/งวด (บาท)	2,212,998,128	2,148,436,537	2,087,296,827
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	0.55	0.57	0.24
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ			
ถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)	8.06	8.42	3.61
อัตราส่วนของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (ร้อยละ)*	-	-	96.69
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี/งวด (บาท)	2,172,319,927	2,082,400,973	2,046,356,937

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างปี/งวด ไม่รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และค่านวน โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างปี/งวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

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

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2556 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 8 สิงหาคม 2556 เป็นต้นไป

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯร้อยละ 20.39 และ 10.00 ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการฯมีความเห็นว่ามีคามจำเป็นและสมควร

- 1) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- 2) ในกรณีที่กองทุนฯมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการฯอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้



การจ่ายเงินปันผลตาม 1) ต้องไม่ทำให้กองทุนฯเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

*เงื่อนไขเพิ่มเติม*

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิ์ที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชี

### 3. เกณฑ์ในการจัดท่างบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และจัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

#### ก) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน

กองทุนฯ ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2557) และฉบับใหม่ ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2558 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้ มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ อย่างไรก็ตาม มาตรฐานการรายงานทางการเงินตามที่กล่าวข้างต้นบางฉบับมีการเปลี่ยนแปลงหลักการสำคัญซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

#### มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดแนวทางเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ หากกิจการต้องวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สินใดตามข้อกำหนดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอื่น กิจการจะต้องวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นตามหลักการของมาตรฐานฉบับนี้และใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้น ไปในการรับรู้ผลกระทบจากการเริ่มใช้มาตรฐานนี้

มาตรฐานฉบับนี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

ข) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับในอนาคต

ในระหว่างรอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2558) และฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฝ่ายบริหารของกองทุนฯ เชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่ รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 รายได้และค่าใช้จ่าย

สัญญาเช่าระยะยาว โดยที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ยังคงอยู่กับผู้ให้เช่าจะจัดเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทุนฯ รับรู้จำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับและค่าเช่าที่คาดว่าจะได้รับตามสัญญาเช่าเป็นรายได้ค่าเช่าในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับบันทึกเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนจะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุน และค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

*เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์*

อสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์ถาวรที่ซื้อและ/หรือลงทุน โดยกองทุนฯ รวมถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างพร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ และงานระบบต่าง ๆ ของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุนฯ บันทึกในบัญชีเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา เงินลงทุนดังกล่าวเป็นเงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ ดังนั้นบริษัทจัดการฯ จึงกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป



ในการกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุน กองทุนฯ จะอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมิน โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยบริษัทจัดการฯ จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง ซึ่งการประเมินราคาจะจัดให้มีการประเมินราคาอย่างน้อยทุกสองปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งล่าสุดไปแล้ว

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุน

#### **เงินลงทุนในหลักทรัพย์**

เงินลงทุนในหน่วยลงทุนแสดงตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

#### **เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร**

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคารใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันวัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบดุล

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในงบกำไรขาดทุน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายเงินลงทุนถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่าย ณ วันที่จำหน่ายเงินลงทุน  
ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณ โดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

### **5.3 ลูกหนี้จากการให้เช่า**

ลูกหนี้จากการให้เช่าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ กองทุนฯบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุน โดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

### **5.4 ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า**

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายโดยวิธีเส้นตรงภายในระยะเวลา 15 ปี



## 5.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯ หรือถูกกองทุนฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทุนฯ บริษัทจัดการฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทจัดการฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทุนฯ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด	- เป็นผู้เช่าทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สิน
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	- เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 20.39 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - เป็นบริษัทใหญ่ ของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด	- ได้ทำสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์กับกองทุนฯ ในฐานะผู้ขาย - ได้ทำสัญญาตกลงกระทำการกับกองทุนฯ ในฐานะผู้ให้สัญญาประกันรายได้ค่าเช่าคงที่ - ได้ทำสัญญาจำหน่ายหุ้นกับกองทุนฯ ในฐานะผู้จำหน่าย
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 10.00 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 - เป็นบริษัทใหญ่ของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	- ได้ทำสัญญาตกลงชำระค่าเช่าส่วนที่ขาด ในฐานะผู้รับประกันรายได้ค่าเช่าคงที่
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม	- รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- เป็นบริษัทใหญ่ของ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด - เป็นนายทะเบียน	- รับค่าธรรมเนียมนายทะเบียนจากกองทุนฯ
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	- เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์	- รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนฯ

## 5.6 ประมาณการหนี้สิน

กองทุนฯจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทุนฯจะสูญเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้นและกองทุนฯสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

## 5.7 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทุนฯบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายปันผลเป็นเงินสด

## 6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ในบางสถานการณ์ บริษัทจัดการฯอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณไว้ บริษัทจัดการฯ มีการใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระดังที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุ 5.2 และหมายเหตุ 7

## 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นปี	2,048,772	1,998,000
บวก: กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	40,098	50,772
รวม	2,088,870	2,048,772
บวก: ค่าเช่าค้างรับ	47,130	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายปี	2,136,000	2,048,772

กองทุนฯแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในระหว่างปีปัจจุบัน กองทุนฯได้รับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,136 ล้านบาท ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยอัตราคิดลด รายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับจากผู้เช่า

8. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กองทุนฯมีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2558	2557	2558	2557
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	15,720	2,568	0.620	0.620

9. ลูกหนี้จากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของลูกหนี้จากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 จำนวน 42.28 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2557: 42.28 ล้านบาท) เป็นลูกหนี้ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

10. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า ต้นปี	17,432	18,715
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างปี	(1,282)	(1,283)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า ปลายปี	16,150	17,432

11. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	232,405	69,057
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	59	4
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	67,162	16,405
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสะสม	(153,020)	-
กำไรสะสมต้นปี	146,606	85,466
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานในระหว่างปี	203,328	214,160
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนใน ระหว่างปี	(138,766)	(153,020)
กำไรสะสมปลายปี	211,168	146,606



## 12. การปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
21 มกราคม 2558	1 ตุลาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557	0.2655	53,149
29 เมษายน 2558	1 มกราคม 2558 ถึง 31 มีนาคม 2558	0.2069	41,418
26 ตุลาคม 2558	1 เมษายน 2558 ถึง 30 กันยายน 2558	0.2208	44,200
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		0.6932	138,767

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 มีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	อัตราหน่วยละ	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
23 มกราคม 2557	30 กรกฎาคม 2556 ถึง 31 ธันวาคม 2557	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

## 13. ค่าใช้จ่าย

### 13.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน คำนวณ โดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

### 13.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์จะได้รับค่าตอบแทน เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆตามที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนฯ เป็นต้น คำนวณ โดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

### 13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ คำนวณ โดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กองทุนฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557	นโยบายการกำหนดราคา
<b>บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>			
รายได้ค่าเช่า	174,902	174,902	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	8,150	7,813	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.1
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>			
รายได้ดอกเบี้ยรับ	65	65	ร้อยละ 0.62 ต่อปี (2557: ร้อยละ 0.62 ต่อปี)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	652	625	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.2
<b>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</b>			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	699	731	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.3

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 และ 2557 กองทุนฯมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทจัดการฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	31 ธันวาคม 2558	วันที่ 31 ธันวาคม 2557
<b>บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	42,280	42,280
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด</b>		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	704	683
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>		
เงินฝากธนาคาร	15,720	2,568
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	56	55
<b>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</b>		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	60	59

15. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตัวสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงิน 67.90 ล้านบาท (2557: 19.2 ล้านบาท) โดยคิดเป็นร้อยละ 3.13 (2557: ร้อยละ 0.92) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิเฉลี่ยระหว่างปี

## 16. ภาวะผูกพัน

กองทุนฯมีภาวะผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13

กองทุนฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เขาดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	2558	2557
<u>ภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาว</u>		
ภายใน 1 ปี	151,000	151,000
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	815,838	626,499
เกิน 5 ปี	1,282,624	1,622,963

## 17. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

กองทุนฯมีรายได้จากลูกค้ารายหลักหนึ่งรายตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 18.1

## 18. เครื่องมือทางการเงิน

### 18.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

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

#### **ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ**

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



## ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทุนฯมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินสดและเงินฝากธนาคาร อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกองทุนฯจึงอยู่ในระดับต่ำ

สินทรัพย์ทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558

	อัตราดอกเบี้ย			รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,000	-	3,032	4,032	1.400
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	15,720	-	15,720	0.620

(หน่วย: พันบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557

	อัตราดอกเบี้ย			รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่	ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	13,500	-	1,867	15,367	2.075
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	-	2,568	-	2,568	0.620

## 18.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรม จะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทุนฯจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น หรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทุนฯจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบดุล

**19. การบริหารจัดการทุน**

วัตถุประสงค์ของกองทุนฯในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นลงทุนตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทุนฯ

**20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2559 บริษัทจัดการฯได้ประกาศจ่ายเงินปันผลในอัตราหน่วยละ 0.2825 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 56.55 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในเดือนกุมภาพันธ์ 2559

**21. การอนุมัติงบการเงิน**

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2559