

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา

รายงาน และ งบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบดุลและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 งบกำไรขาดทุน สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบ งบการเงินแบบย่อของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา ซึ่งผู้บริหารของกองทุนเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผล การสอบทานของข้าพเจ้า

### ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 เรื่อง การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบตาม บุคลากร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่ได้แสดง ความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทาน

### ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า



สุพรรณี ตริยานันท์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4498

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 5 สิงหาคม 2559

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

งบดุล

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2559 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2558 (ตรวจสอบแล้ว)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 30 มิถุนายน 2559: จำนวน 1,982 ล้านบาท, ราคาทุน 31 ธันวาคม 2558: จำนวน 1,982 ล้านบาท)	6	2,156,000	2,136,000
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน 30 มิถุนายน 2559: จำนวน 11 ล้านบาท, ราคาทุน 31 ธันวาคม 2558: จำนวน 4 ล้านบาท)		11,067	4,032
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	7	5,089	15,720
<b>ลูกหนี้</b>			
จากการให้เช่า	10	13,590	42,280
จากคอกเบี้ย		5	5
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า	8	15,511	16,150
สินทรัพย์อื่น		-	53
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<u>2,201,262</u>	<u>2,214,240</u>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		1,015	1,242
<b>รวมหนี้สิน</b>		<u>1,015</u>	<u>1,242</u>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<u><u>2,200,247</u></u>	<u><u>2,212,998</u></u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

งบดุล (ต่อ)

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2559 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)	31 ธันวาคม 2558 (ตรวจสอบแล้ว)
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนจดทะเบียน			
หน่วยลงทุน 200,183,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		2,001,830	2,001,830
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน			
หน่วยลงทุน 200,183,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท		2,001,830	2,001,830
กำไรสะสม	11	198,417	211,168
สินทรัพย์สุทธิ		2,200,247	2,212,998
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		10.9911	11.0548
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (พันหน่วย)		200,183	200,183

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

(นางสาวสมใจ โรจน์เลิศรยา)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา  
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559

การแสดงรายละเอียดเงินลงทุนที่ใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

(หน่วย: พันบาท)

ประเภทเงินลงทุน	วันครบกำหนด	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	30 มิถุนายน 2559		31 ธันวาคม 2558		ร้อยละของ มูลค่าเงินลงทุน
			ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่าคิดรวม (พันบาท)	ราคาทุน (พันบาท)	มูลค่าคิดรวม (พันบาท)	
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมศรีพินา ที่ตั้ง: ตำบลวิจิตร อัมเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต			1,981,618	2,156,000	1,981,618	2,136,000	99.81
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			1,981,618	2,156,000	1,981,618	2,136,000	99.81
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากประจำ							
ธนาคารทีดีบี จำกัด (มหาชน)	9 กุมภาพันธ์ 2559	1.40	-	-	1,000	1,000	0.05
ธนาคารออมสิน หน่วยลงทุน	10 พฤศจิกายน 2559	1.60	10,000	10,000	-	-	-
กองทุนเปิดทหารไทยธนรัฐ / TB4			1,064	1,067	3,020	3,032	0.14
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์			11,064	11,067	4,020	4,032	0.19
รวมเงินลงทุน			1,992,682	2,167,067	1,985,638	2,140,032	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559

(หน่วย: พันบาท)

	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2558
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	10	43,605	43,605
รายได้ดอกเบี้ย		26	25
รวมรายได้		43,631	43,630
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9.1, 10	2,056	2,019
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9.2, 10	164	162
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	9.3, 10	176	172
ค่าสอบบัญชี		90	87
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ		1,279	503
รวมค่าใช้จ่าย		3,765	2,943
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		39,866	40,687
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		21	61
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(3)	(16)
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(7,915)	3,084
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		(7,897)	3,129
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		31,969	43,816

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

งบกำไรขาดทุน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559

		(หน่วย: พันบาท)	
	หมายเหตุ	30 มิถุนายน 2559	30 มิถุนายน 2558
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่า	10	86,732	86,732
รายได้ดอกเบี้ย		58	77
รวมรายได้		<u>86,790</u>	<u>86,809</u>
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	9.1, 10	4,117	4,007
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	9.2, 10	329	321
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	9.3, 10	353	343
ค่าสอบบัญชี		180	173
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ		1,806	1,041
รวมค่าใช้จ่าย		<u>6,785</u>	<u>5,885</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>80,005</u>	<u>80,924</u>
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		44	61
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(9)	(8)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		4,238	26,238
รวมรายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน		<u>4,273</u>	<u>26,291</u>
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		<u>84,278</u>	<u>107,215</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559

(หน่วย: พันบาท)

หมายเหตุ	2559	2558
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด		
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	80,005	80,924
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	44	61
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(9)	(8)
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4,238	26,238
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	84,278	107,215
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	12	(94,566)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิตั้งระหว่างงวด	(12,751)	12,649
สินทรัพย์สุทธิตั้งงวด	2,212,998	2,148,436
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	2,200,247	2,161,085

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา

งบกระแสเงินสด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2559</u>	<u>2558</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	84,278	107,215
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน:		
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(48,000)	(48,700)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	41,000	48,600
ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้น	(15,762)	(15,763)
การลดลงในลูกหนี้จากการให้เช่า	28,690	28,690
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	-	(2)
การลดลงในค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า	639	637
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	53	53
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(227)	(195)
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(44)	(61)
รายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	9	8
รายการกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(4,238)	(26,238)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	<u>86,398</u>	<u>94,244</u>
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(97,029)	(94,566)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	<u>(97,029)</u>	<u>(94,566)</u>
เงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงสุทธิ	(10,631)	(322)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	15,720	2,568
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด (หมายเหตุ 7)	<u>5,089</u>	<u>2,246</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559

(หน่วย: พันบาท)

	<u>2559</u>	<u>2558</u>	<u>2557</u>
ข้อมูลผลการดำเนินงาน (ต่อหน่วย)			
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวด	11.0548	10.7323	10.4269
รายได้จากกิจกรรมลงทุน			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	0.3997	0.4043	0.4049
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0002	0.0003	0.0002
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.0211	0.1310	(0.0305)
รายได้จากกิจกรรมลงทุนทั้งสิ้น	0.4210	0.5356	0.3746
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย	(0.4847)	(0.4724)	(0.5456)
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด	<u>10.9911</u>	<u>10.7955</u>	<u>10.2559</u>

อัตราส่วนของการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวดเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	3.82	4.98	3.63
--	------	------	------

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและข้อมูลประกอบเพิ่มเติมที่สำคัญ

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิปลายงวด (พันบาท)	2,200,247	2,161,085	2,053,057
อัตราส่วนของค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวดเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	0.31	0.27	0.28
อัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวดเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)	3.94	4.03	4.21
อัตราส่วนของจำนวนเฉลี่ยต่อวงน้าหนักของการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวด			
ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวดเฉลี่ยระหว่างงวด (ร้อยละ)*	0.00	0.00	0.00
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต้นงวดเฉลี่ยระหว่างงวด (พันบาท)	2,205,104	2,152,905	2,065,274

\* มูลค่าการซื้อขายเงินลงทุนระหว่างงวดไม่ได้รวมเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร และคำนวณโดยใช้วิธีเฉลี่ยต่อวงน้าหนักตามระยะเวลาที่มีอยู่ในระหว่างงวด

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล

สำหรับงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559

1. ลักษณะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทุนฯ”) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ระดมเฉพาะเจาะจง 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 30 มิถุนายน 2559 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด และบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) ถือหน่วยลงทุนในกองทุนฯร้อยละ 20.39 และ 10.00 ตามลำดับ

2. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

กองทุนฯมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการฯ อาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ได้ตามที่บริษัทจัดการฯมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

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

การจ่ายเงินปันผลตาม 1) ต้องไม่ทำให้กองทุนฯเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

### *เงื่อนไขเพิ่มเติม*

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

### **3. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558) เรื่องงบการเงินระหว่างกาลโดยกองทุนฯเลือกนำเสนองบการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตามกองทุนฯได้แสดงรายการในงบดุล งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน งบกำไรขาดทุน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ งบกระแสเงินสดและข้อมูลทางการเงินที่สำคัญในรูปแบบเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรม เหตุการณ์และสถานการณ์ใหม่ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้รายงานไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้งบการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินประจำปีล่าสุด

งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทุนฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยนี้

### **4. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่**

ในระหว่างงวด กองทุนฯได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชี ที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกองทุนฯ

### **5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

งบการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558

## 6. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2559	31 ธันวาคม 2558
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ต้นงวด/ปี	2,136,000	2,048,772
บวก: ค่าไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างงวด/ปี	4,238	40,098
รวม	2,140,238	2,088,870
บวก: ค่าเช่าค้างรับเพิ่มขึ้นระหว่างงวด/ปี	15,762	47,130
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ปลายงวด/ปี	2,156,000	2,136,000

กองทุนฯ แสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในระหว่างงวดปัจจุบัน กองทุนฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นมูลค่ายุติธรรมจำนวน 2,156 ล้านบาท ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าวประกอบด้วยอัตราคิดลด รายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับจากผู้เช่า

## 7. เงินสดและเงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 และ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนฯ มีเงินสดและเงินฝากธนาคารดังนี้

ธนาคาร	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	30 มิถุนายน 2559	31 ธันวาคม 2558	30 มิถุนายน 2559	31 ธันวาคม 2558
	เงินฝากประเภทออมทรัพย์			
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	5,089	15,720	0.620	0.620

## 8. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้า

	(หน่วย: พันบาท)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าต้นงวด	16,150
หัก: ตัดจำหน่ายระหว่างงวด	(639)
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่ารถตัดหญ้าปลายงวด	15,511

## 9. ค่าใช้จ่าย

## 9.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนฯ เป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน จำนวนโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

## 9.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

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

## 9.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนายทะเบียนหน่วยลงทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนฯ จำนวนโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ซึ่งจะคำนวณและชำระเป็นรายเดือน

## 10. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างงวดสามเดือนและหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 และ 2558 กองทุนฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุด		นโยบายการกำหนดราคา
	วันที่ 30 มิถุนายน 2559	2558	
<b>บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด</b>			
รายได้ค่าเช่า	43,605	43,605	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
<b>บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด</b>			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,056	2,019	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9.1
<b>ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</b>			
รายได้ดอกเบี้ยรับ	25	16	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	164	162	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9.2
<b>ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</b>			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	176	172	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9.3

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด		นโยบายการกำหนดราคา
	วันที่ 30 มิถุนายน 2559	2558	
บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	86,732	86,732	ราคาที่ตกลงกันตามสัญญา
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	4,117	4,007	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)			
รายได้ดอกเบี้ยรับ	43	36	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 7
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	329	321	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9.2
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	353	343	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 9.3

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2559 และ 31 ธันวาคม 2558 กองทุนฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบริษัทจัดการฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	30 มิถุนายน 2559	31 ธันวาคม 2558
	บริษัท ศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	
ลูกหนี้จากการให้เช่า	13,590	42,280
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมการจัดการค้างจ่าย	676	704
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	5,089	15,720
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ค้างจ่าย	54	56
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนค้างจ่าย	58	60

## 11. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 มิถุนายน 2559	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558
รายได้จากการลงทุนสุทธิสะสม	395,570	232,405
กำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	120	59
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนสะสม	107,264	67,162
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสะสม	(291,786)	(153,020)
กำไรสะสมต้นงวด/ปี	211,168	146,606
บวก: การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงานในระหว่างงวด/ปี	84,278	203,328
หัก: การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนใน ระหว่างงวด/ปี	(97,029)	(138,766)
กำไรสะสมปลายงวด/ปี	198,417	211,168

## 12. การปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายในระหว่างงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559 และ 2558 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2559			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	เงินปันผลจ่ายต่อหน่วย	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
26 มกราคม 2559	1 ตุลาคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2558	0.2825	56,552
26 เมษายน 2559	1 มกราคม 2559 ถึง 31 มีนาคม 2559	0.2022	40,477
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		0.4847	97,029

  

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2558			
วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับรอบระยะเวลา	เงินปันผลจ่ายต่อหน่วย	รวม
		(บาท)	(พันบาท)
21 มกราคม 2558	1 ตุลาคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557	0.2655	53,148
29 เมษายน 2558	1 มกราคม 2558 ถึง 31 มีนาคม 2558	0.2069	41,418
รวมการปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		0.4724	94,566

## 13. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทุนฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างงวดโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงิน เป็นจำนวนเงิน 58 ล้านบาท โดยคิดเป็นร้อยละ 2.63 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างงวด



## 14. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

กองทุนฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไปและดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทุนฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้นรายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

กองทุนฯ มีรายได้จากลูกค้ารายหลักหนึ่งรายคือ บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

## 15. ภาระผูกพัน

กองทุนฯ มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 9

กองทุนฯ มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	30 มิถุนายน 2559	31 ธันวาคม 2558
<u>ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าระยะยาว</u>		
ภายใน 1 ปี	151,000	151,000
หลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	648,696	641,599
เกิน 5 ปี	1,378,796	1,456,863

## 16. การแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2559 กองทุนฯ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) และ บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด เข้าทำบันทึกข้อตกลงเพื่อขายทรัพย์สินโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล และบ้านพักตากอากาศ X29 (รวมเรียกว่า “โครงการฯ”) ของ CIR ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“SPWREIT”) ซึ่งจะแปลงสภาพมาจากกองทุนฯ แต่ทั้งนี้การขายโครงการฯดังกล่าวขึ้นอยู่กับเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. การพิจารณาอนุมัติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เพื่อพิจารณาการแปลงสภาพและลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม
2. การได้รับอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพและการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
3. มีการแปลงสภาพกองทุนฯ เป็น SPWREIT แล้ว โดยการก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์และเข้าทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(ยังไม่ได้ตรวจสอบ แต่สอบทานแล้ว)

17. การอนุมัติงบการเงินระหว่างกาล

งบการเงินระหว่างกาลนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของบริษัทจัดการฯเมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2559